

Bouwen in het groen: is het te doen?

Onderzoek naar bouwprojecten in het bos met bosbehoud
als neven doelstelling

Ir. J. Westerink
Ir. H. van Blitterswijk
Ir. N.P. van der Windt

December 2007

Rapport 240

Bouwen in het groen: is het te doen?

Onderzoek naar bouwprojecten in het bos met bosbehoud
als nevensdoelstelling

Ir. J. Westerink

Ir. H. van Blitterswijk

Ir. N.P. van der Windt

Alterra

Wageningen Universiteit en Researchcentrum

Wetenschapswinkel Wageningen UR
December 2007

Rapport 240

Colofon

Bouwen in het groen: is het te doen?

Onderzoek naar bouwprojecten in het bos met bosbehoud als neven doelstelling

J. Westerink
H. van Blitterswijk
N.P. van der Windt
Alterra, Wageningen UR

Wetenschapswinkel Wageningen UR, rapportnummer 240
December 2007

ISBN: 90-8585-082-7
Omslag: Andrew Zeegers, Domino Design, Groningen
Lay-out: Hildebrand DTP, Wageningen
Druk: Grafisch Service Centrum Van Gils BV, Wageningen
www.wetenschapswinkel.wur.nl

Bouwen in het groen: is het te doen?

Onderzoek naar bouwprojecten in het bos met bosbehoud
als nevensdoelstelling

Rapportnummer 240

J. Westerink, H. van Blitterswijk en N.P. van der Windt, Wageningen, december 2007

Vereniging Zonnespreng, Driebergen
www.ecwd.nl

De vereniging Zonnespreng is een groep mensen die gezamenlijk een woongebouw bouwen met 20 woningen. De toekomstige bewoners zijn gezinnen met kinderen, alleenstaanden en paren. De leeftijd varieert van 1 jaar tot ruim in de 70. De financiële mogelijkheden, werkzaamheden en interesses van de leden zijn heel verschillend. Wat zij allen gemeenschappelijk hebben, is dat zij zich verbonden voelen met het ideaal van ecologisch, centraal wonen. Vanuit dat ideaal werken zij met enthousiasme en doorzettingsvermogen aan de realisatie van het woonproject in Driebergen. Vereniging Zonnespreng heette tot voor kort Ecologisch Centraal Wonen Driebergen.

Alterra Centrum Landschap,
Stadsregionale Ontwikkeling
www.alterra.nl

Alterra biedt een combinatie van toegepast en wetenschappelijk onderzoek in een veelvoud van expertisevelden op het gebied van de groene ruimte en het duurzaam gebruik ervan.

Wetenschapswinkel Wageningen UR
Postbus 9101
6700 HB Wageningen
0317 - 48 39 08
e-mail: wetenschapswinkel@wur.nl
www.wetenschapswinkel.wur.nl
www.wetenschapswinkels.nl

Maatschappelijke organisaties zoals verenigingen en belangengroepen, die niet over voldoende financiële middelen beschikken, kunnen met onderzoeksvragen terecht bij de Wetenschapswinkel Wageningen UR. Deze biedt ondersteuning bij de realisatie van onderzoeksprojecten. Aanvragen moeten aansluiten bij de werkgebieden van Wageningen UR: duurzame landbouw, voeding en gezondheid, een leefbare groene ruimte en maatschappelijke veranderingsprocessen.

Dit rapport hoort bij het Wetenschapswinkelrapport Samen wonen met het bos met rapportnummer 239.

Inhoudsopgave

Voorwoord	vii
Samenvatting Nederlands en Engels	viii
Inleiding	1
1 Projectbeschrijvingen	3
1.1 Zonnespreng, Driebergen	3
1.2 Horapark, Ede	8
1.3 Parkwonen, Killendoorn	11
1.4 Palisium, Eerbeek	16
1.5 De Groene Loper, Helmond	21
1.6 De Traverse, Son	27
2 Analyse	33
2.1 Rolverdeling tussen partijen	33
2.2 Het commerciële belang van het groen	34
2.3 Beleid en regelgeving	34
2.4 De menselijke factor	35
2.5 Informatie	36
2.6 Ruimtelijke uitgangspunten	36
2.7 Betrokkenheid en motivatie toekomstige bewoners	37
2.8 Communicatie en voorlichting	38
2.9 Uitvoeringsfase	38
2.10 Beheerfase	38
3 Conclusies en aanbevelingen	39
3.1 Conclusies	39
3.2 Aanbevelingen voor gemeenten	39
3.3 Aanbevelingen voor projectontwikkelaars	40
Bronnen	41
Bijlage 1. Vragenlijst	43

Voorwoord

Eind 2005 vroegen wij, leden van vereniging Zonnespreng, aan de wetenschapswinkel/Alterra om in samenwerking met ons een beheerplan te maken voor het groene terrein waar wij binnenkort gaan bouwen en wonen. Voor de wetenschapswinkel/Alterra was dit aanleiding om naast het gevraagde beheerplan een breder onderzoeksrapport te schrijven. Wij hebben in het kader van dit rapport vragen beantwoord, maar hebben verder geen invloed gehad op de vraagstelling en de totstandkoming van dit rapport.

“Bouwen in het groen: is het te doen?”, dat is de vraag die hier centraal staat. Alleen de vraagstelling al stemt tot nadenken. Al vele eeuwen wordt er immers overal ter wereld gebouwd op plekken waar natuur is. De wereld is nimmer verdeeld geweest in bouwplekken en groenplaatsen. De natuur was overal en dus is bouwen in het groen zo oud als de mensheid. Dat het te doen is, staat daarmee vast. Echter, in onze moderne tijd waarin het groen steeds schaarser en kwetsbaarder wordt, wordt de vraag “is het te doen zonder nog meer natuur te verliezen” actueel en belangwekkend.

In dit rapport worden meerdere bouwprojecten beschreven en wordt gekeken welke factoren er aan kunnen bijdragen dat bouwen in het groen gepaard gaat met respect voor en behoud van de aanwezige natuurwaarden. Aan gemeenten en projectontwikkelaars worden aanbevelingen gedaan, die ertoe kunnen bijdragen dat de natuur de aandacht en bescherming krijgt die zij verdient. De leden van de vereniging Zonnespreng vinden het belangrijk dat het onderwerp bouwen in het groen zo breder in de belangstelling komt.

De conclusie van het rapport is “bouwen in het groen is soms te doen”. Terughoudendheid en voorzichtigheid zijn geboden, aldus wetenschapswinkel/Alterra. Aan deze conclusie willen wij graag wat toevoegen.

Bouwen in het groen is soms te doen, ook wij zijn daarvan overtuigd. Het vraagt veel tijd, onderzoek en natuurlijk respect voor de natuur. Het vraagt vooral ook de bereidheid om in alle fases, van het ontwerpen van de woningen tot het daadwerkelijk bewonen, voeling te houden met de groene omgeving en aandacht te hebben voor de kwetsbaarheid daarvan.

Bouwen in het groen vraagt echter ook vertrouwen. Vertrouwen in de natuur als een levende, altijd in beweging zijnde grootheid. De natuur is niet statisch, is nooit “klaar” of “af”. Het is geen museum.

De natuur is altijd in ontwikkeling en op weg naar een volgende fase. Geboorte, groei en sterven wisselen elkaar af en oude soorten maken plaats voor nieuwe. Alles is steeds in beweging.

De natuur is kwetsbaar, maar ook sterk. En bovenal: natuur leeft!

Leven vraagt niet alleen om respect, beheer en behoud. Het vraagt ook om vertrouwen en om nieuwe ontwikkelingskansen. Dat alles willen wij ons groen met liefde geven. Wij zijn er van overtuigd dat op deze manier een harmonisch én dynamisch nieuw evenwicht kan ontstaan tussen mensen, dieren en hun natuurlijke omgeving. Bouwen en wonen in het groen: het is te doen!

Namens de leden van vereniging Zonnespreng,
voorheen Ecologisch Centraal Wonen Driebergen (ECWD)

Beatrijs Oerlemans
december 2007

Samenvatting Nederlands en Engels

Mensen wonen en werken graag in een groene omgeving. Als er gebouwd wordt in het bos, wordt vaak geprobeerd om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het bos zoveel mogelijk te behouden. Lukt dit ook, of blijft het bij goede bedoelingen? En waarom lukt het wel of niet? In dit rapport zijn zes projecten bestudeerd en vergeleken. Op basis van interviews en literatuurstudie zijn succes- en faalfactoren voor bosbehoud bij een bouwproject op een rij gezet. Gekeken is naar partijen, motivatie, menselijke interactie, proces, vooronderzoek, beleid, regelgeving, ecologische en boomtechnische randvoorwaarden en beheer.

Eén van de onderzochte projecten was aanleiding voor het onderzoek. In Driebergen bouwt de vereniging Zonnespreng een woongebouw in het bos. Zonnespreng heeft de Wetenschapswinkel benaderd voor het opstellen van een beheerplan voor dit bos, om ook na de bouw de instandhouding van zoveel mogelijk ecologische kwaliteiten te waarborgen.

People prefer to live and to work in a green environment. When construction takes place in a forest, often it is tried to preserve as many ecological and landscape qualities as possible. Is that successful, or is all that remains the good intentions? And why is such a project successful, or not successful? In this report, six projects are studied and compared. Factors for success and failure are summarized, based on interviews and literature study. Parties, motivation, human interaction, process, inventory, regulations, ecological and arboricultural prerequisites and management.

One of the studied projects was the reason for the research project. In Driebergen, a large village in the centre of The Netherlands, the association Zonnespreng in Driebergen is building a residence in a small forest area. Zonnespreng has asked Wageningen Science Shop to develop a management plan for this forest, in order to preserve as many ecological qualities as possible after the construction.

Inleiding

Mensen wonen graag in een groene omgeving. Wonen op het platteland en wonen in het bos behoren tot de ideaalplaatjes. Groen is gezond (Gezondheidsraad, 2004). Groen geeft status en allure. Mensen zijn bereid om meer te betalen voor een woning in een groene omgeving (Bervaes en Vreke, 2004).

Villawijken zijn niet zelden bosrijke wijken (bijvoorbeeld Wageningen, Oisterwijk, Rijssen-Holten). In de vorige eeuw werden dergelijke wijken al gebouwd, en nu nog steeds. Soms wordt het bijbehorende bos speciaal aangelegd (De Blauwe Stad, delen van De Groene Loper), soms wordt er in het bos gebouwd. Dat bos ligt ook wel eens binnen de bebouwde kom.

In de zoektocht naar ruimte voor woningen lukt het niet altijd om te bouwen op bestaande 'rode' locaties zoals oude fabrieksterreinen. Vaak is het een keuze tussen uitbreiden en inbreiden. Vanuit de Rijksoverheid wordt gestuurd op een compacte stad en een 'intact' platteland (Nota Ruimte en voorgangers daarvan). 'Witte schimmel' en 'verrommeling van het landschap' moeten worden beperkt. Tegelijkertijd wordt het belang van groen-om-de-hoek benadrukt vanuit diezelfde Rijksoverheid (onder meer via GLOS, Groen In en Om de Stad).

Het combineren van functies binnen dezelfde ruimte wordt steeds meer noodzaak (Haccoû et al., 2007). Daktuinen, gevelbegroeiing (Kuypers en De Vries, 2007), bomen in bunkers (Westerink, 2005), wonen in het bos. Het bouwen in bestaand groen is echter kwetsbaar en complex. Bij het publiek ligt het gevoelig, technisch is het lastig uitvoerbaar. Bovendien zijn de eisen hoog: bij voorkeur wordt de totale omgevingskwaliteit verbeterd met het project en wordt de ecologische waarde in stand gehouden. Er dienen twee doelen te worden behaald, twee vliegen in één klap te worden geslagen: een rode en een groene. Dit rapport beschrijft voor een aantal concrete projecten in hoeverre de combinatie van beide doelen is geslaagd.

Aanleiding

De vereniging Zonnespreng (voorheen Ecologisch Centraal Wonen Driebergen (ECWD)) werkt aan een gemeenschappelijk woonproject. De plannen bestaan uit het realiseren van een woongebouw met 20 woningen op basis van ecologisch bouwen, op een klein gedeelte van een voormalig kloosterterrein binnen de bebouwde kom van Driebergen. Het terrein bestaat uit een voormalige moestuin en een perceel gemengd bos, in totaal ruim 1 ha groot. Het gebied is als ecologisch waardevol opgenomen in het gemeentelijke Groenstructuurplan en fungeert voor verschillende organismen als ecologische stepping-stone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Langbroeker Wetering.

Zonnespreng heeft de Wetenschapswinkel van Wageningen UR gevraagd om in nauwe samenwerking met haar een beheerplan voor het bos op te stellen. De Wetenschapswinkel heeft daar Alterra opdracht voor gegeven.

De situatie van Zonnespreng heeft een leerwaarde voor een bredere doelgroep. 'Bouwen in het groen', waarbij rode en groene doelstellingen worden gecombineerd, levert niet zelden problemen op, waardoor met name de groene doelstellingen in de knel kunnen komen. Is het mogelijk om door een grondige voorbereiding bouwen in het groen tot een win-win situatie te maken? Is het mogelijk zowel te bouwen als de groene of ecologische kwaliteit te behouden of te versterken? Wat zijn daarvoor succesfactoren en randvoorwaarden? Hoe kan een duurzaam beheer worden bewerkstelligd? Welke rol spelen de toekomstige bewoners/gebruikers daarin?

Naast het opstellen van een beheerplan voor het bos van Zonnespreng (rapportnummer 239) is daarom een onderzoek uitgevoerd naar andere bouwprojecten in het groen.

Werkwijze

Vijf recente bouwprojecten zijn geselecteerd, die net als het Zonnespreng-project in het bos of tussen de bomen zijn of worden uitgevoerd. Betrokkenen zowel bij de gemeenten als bij de

projectontwikkelaars zijn geïnterviewd aan de hand van een vragenlijst (bijlage 1). Bovendien zijn de bestemmingsplannen en indien beschikbaar de onderzoeksrapporten bestudeerd. Op basis van de gesprekken en de informatie is per project een beschrijving opgesteld (hoofdstuk 1). De analyse van de verslagen levert een opsomming op van factoren waardoor het wel of niet lukt om te bouwen in het bos met behoud van de groene en/of ecologische kwaliteiten (hoofdstuk 2). In de conclusies worden de lessen voor vergelijkbare initiatieven samengevat (hoofdstuk 3).

1. Projectbeschrijvingen

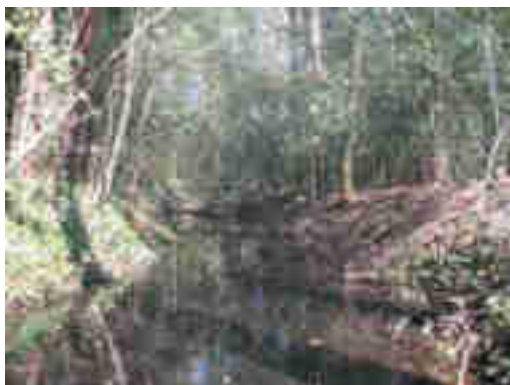
1.1 Zonnespreng, Driebergen

Data gesprekken:	16 november 2006 15 januari 2007
Locatie:	Drieklinken, Driebergen
Soort groen:	Bos
Omvang:	circa 1 ha
Bouwjaar:	2007 (prognose)
Start ontwikkeling:	1999
Gemeente:	Utrechtse Heuvelrug
Contactpersoon:	Mevr. Noortje Breij (inmiddels uit dienst)
Projectontwikkelaar:	Ecologisch Centraal Wonen Driebergen (vereniging van toekomstige bewoners)
Contactpersoon:	Mevr. Mine de Ranitz
Architect:	Van Panhuys en Bais
Gebouw:	Woongebouw, totaal 20 woningen + gemeenschappelijke ruimten
Doelstelling groen:	Parkbos
Doelgroep bouw:	Bewoners met Centraal Wonen ideologie
Eigenaar grond nu:	Zonnespreng
Eigenaar grond straks:	Zonnespreng
Beheerder groen:	Zonnespreng



1.1.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

Zonnespreng zocht een geschikte locatie om een Centraal Wonen project uit te voeren in Driebergen. De prijs van de grond was een belangrijke overweging, naast de ligging en de grootte van het perceel. In die tijd werd de Dorpsvisie opgesteld door de toenmalige gemeente Driebergen (2000). In die visie werd vergrijzing van de bevolkingssamenstelling voorzien. Er waren onvoldoende geschikte woningen voor jongeren en gezinnen. Het bleek niet haalbaar om met de oorspronkelijke rood-voor-rood doelstelling voldoende woningen te realiseren voor het behouden van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Inbreiding en uitbreiding werden in de Nota Wonen (2002) als serieuze alternatieven aangemerkt. In de nota Inbreidingslocaties (april 2003) werden 20 mogelijke inbreidingslocaties aangegeven. De Geheime Tuin, onderdeel van een voormalig kloostercomplex, was daar één van.



Spreng in het bos.



Excursie o.l.v Alterra

Binnen Zonnespreng was het niet direct liefde op het eerste gezicht, toen deze locatie zich aandiende. Sommige leden moesten wennen aan het idee om in een bos te gaan wonen: zij hadden liever meer openheid gehad. Andere leden hadden bezwaar tegen het opofferen van het groen. Uiteindelijk waren het pragmatische overwegingen die leidden tot de aankoop van het perceel: het was het enige beschikbare stuk grond voor een redelijke prijs en een andere koper zou waarschijnlijk meer schade aanrichten.

In eerste instantie (ruim 10 jaar geleden) waren er ook andere partijen die wilden bouwen in hetzelfde gebied, onder meer een zorginstelling. Zonnespreng was uiteindelijk de enige die concrete plannen ontwikkelde. In de politiek stond men sympathiek tegenover Zonnespreng als ontwikkelaar van dit gebiedje. Zonnespreng als koper gaf de beste garantie dat het bosachtige karakter in stand zou blijven.

Toen het gebied nog in eigendom was bij de zusters Ursulinen, was een aparte beleidsstatus niet nodig. Bij gemeente en bevolking groeide het besef dat het om een waardevol gebied ging, toen bekend werd dat het een potentiële bouwlocatie was.

In het Groenbeleidsplan Driebergen-Rijssenburg (1999) is vastgelegd dat het bosgebiedje onderdeel uitmaakt van één van de groene corridors die in noord-zuidrichting door de kom lopen. Het bos vormt één van de stapstenen tussen het bos van de Utrechtse Heuvelrug en het nattere en open Weteringlandschap en is daarmee van belang voor migratie van dieren. Met name de geslotenheid van het kronendak is in het Groenbeleidsplan als belangrijk aangegeven.

Bij aankoop lag er vanwege het gebruik door de Zusters Ursulinen op de grond de bestemming 'bijzondere doeleinden categorie C' met een klein bouwvlekje. Op basis van de plannen van Zonnespreng is in 2005 een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Momenteel (voorjaar 2007) is het bestemmingsplan in procedure bij de Provincie Utrecht.

1.1.2 Projectontwikkelaar

Zonnespreng is als vereniging van toekomstige bewoners een bijzondere projectontwikkelaar. Het gebrek aan professionaliteit wordt door de betrokkenen als nadeel gezien, dat wordt gecompenseerd door het leerzame proces, de betrokkenheid en de lagere kosten. De vereniging is georganiseerd in werkgroepen en commissies, onder meer een werkgroep bouwen en een bosgroep. De interne besluitvorming verloopt zeer democratisch.

1.1.3 Draagvlak

De gemeente bepaalde de beschermingsstatus van het bos en gaf tegelijkertijd de mogelijkheid om er te bouwen. Daarmee werd impliciet geaccepteerd dat er tot op zekere hoogte schade aan de ecologie zou worden toegebracht. Compact bouwen werd door de gemeente als eis gesteld. Bovendien stuurde de gemeente aan op zoveel mogelijk ondergronds parkeren. Zonnespreng wilde voldoende leefruimte voor alle bewoners en heeft de mogelijkheden tot bebouwing optimaal benut. De uiteindelijke vorm van het gebouw is als optimum uit de bus gekomen tussen compact bouwen en een prettige woonomgeving.

De gemeente heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan de verantwoordelijkheid genomen voor de regie, vanuit de gedachte dat dergelijke initiatieven het verdienen om door de gemeente te worden gesteund. Het proces heeft de gemeente vrij veel tijd gekost, omdat het niet om een professionele projectontwikkelaar gaat. Er was relatief veel overleg, advies en ondersteuning nodig. De bestemmingsplankosten zijn wel betaald door Zonnespreng.

Onder de leden van Zonnespreng is er respect voor het beleid van de gemeente. Veel leden hebben iets met het groen. Het beleid heeft het bewustzijn vergroot dat men iets bijzonders in handen heeft. Men heeft het eigen bos en de ecologie steeds meer leren waarderen, mede door de diverse onderzoeken en de eisen van de gemeente. Hoewel de leden weinig vakkennis in huis hebben, is er enthousiasme en interesse om straks het eigen bos te beheren. Het behoud van het bos is geen verkooppraatje. Er wordt positief gereageerd op suggesties om de leefomgeving van flora en fauna te verbeteren.

De architect is door Zonnespreng geselecteerd omdat het bureau erom bekend staat rekening te houden met het landschap. Toen het eerste ontwerp als gevolg van ecologisch onderzoek in de prullenbak verdween, werd er op constructieve wijze aan een nieuw ontwerp begonnen. Destijds was er nog een Groenberaad met wie de gemeente op ambtelijk niveau overlegde over het groenbeleid, groenbeheer en over bouwplannen. Dit overleg leidde tot adviezen aan B&W. Er is eenmalig overleg over Zonnespreng geweest. Er waren wat vragen en kanttekeningen maar de teneur was positief.



Bron: beheerplan (Wetenschapswinkelrapport nummer 239)

Zonnespreng heeft veel moeite gedaan om de groene belangengroepen bij de plannen te betrekken en heeft hen meerdere keren uitgenodigd voor gesprek. Hier zijn de groeperingen niet op in gegaan. Met de toekomstige buurman zijn wel meerdere gesprekken gevoerd.

Bij het laatste plan in 2005 waren veel insprekers. Met name drie belangengroepen (Van Heuvelrug tot Wetering, KNNV en Rond Valentijn) hebben één of meerdere keren bezwaar aangetekend. De bezwaren betroffen de bedreigingen van de ecologie. De eerste twee genoemde belangenorganisaties hebben een ecologische doelstelling; de derde is een groep van omwonenden die de bouw wilden tegenhouden.

1.1.4 Uitvoerbaarheid/onderzoek

De gemeente stelde randvoorwaarden aan de bouwplannen vanuit diverse invalshoeken, onder meer de afstand tot andere woningen en de natuurwaarden van de verschillende tuinonderdelen. Het zo min mogelijk beschadigen van het bos was een belangrijk criterium. De zoektocht naar de

minst destructieve wijze van bouwen leidde tot het meerdere malen schuiven met de bouwlocatie. In eerste instantie werd nog gesproken over enkele losse woningen, maar al snel werd de eis van het compact bouwen gesteld. De bouwvlek verschoof van vooraan bij de Drieklinken, naar de ingang aan de oostzijde, naar de uiterste westzijde en tenslotte naar de voormalige moestuin. De ecologische rapporten van Van den Bijtel zijn daarbij steeds sturend geweest.

In de diverse rapporten komt naar voren dat enige schade aan de ecologie onvermijdelijk is, maar dat tegelijkertijd diverse verbeteringsmaatregelen mogelijk zijn.

Jaar	Onderwerp	Opdrachtgever	Uitgevoerd door
April 2001	Landschapsvisie De Geheime Tuin	Gemeente	Van Lidth de Jeude e.a
2002	Bodemonderzoek	Zusters Ursulinen	Eco Control
Juni 2003	Ecologisch onderzoek De Geheime Tuin	Gemeente	H. van den Bijtel
Mei 2003	Studie landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling geheime tuin (concept)	ECWD	Copijn Utrecht
September 2003	Visie/Bezoek- en waarnemingsverslag	ECWD	T. Woldendorp
2004	Aanvullende notitie	Gemeente	H. van den Bijtel
December 2004	Aanvullend ecologisch onderzoek De Geheime Tuin	ECWD	H. van den Bijtel
2005	Aanvullend Bodemonderzoek	ECWD	Aveco de Bond

In 'Het geheim van de tuin, een visie op de inrichting en beheer van het plangebied van ECWD' (2005) heeft Zonnespreng de diverse rapporten samengevat en vertaald naar ambities met betrekking tot het behoud en de versterking van de ecologie en de landschapskwaliteit tijdens de bouwwerkzaamheden en bij de inrichting.

Een ontheffing in de zin van de Flora en faunawet bleek niet noodzakelijk, gezien de natuurwaarden in de tuin en de voorgenomen maatregelen. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die volgens de wet ontheffingsplichtig zijn.

In het beheerplan (Wetenschapswinkelrapport nummer 239) zijn diverse aanbevelingen gedaan voor inrichting en beheer en is onder meer aanbevolen een Bomen Effect Analyse uit te voeren.

1.1.5 Resultaat

Voor de bouw van het woongebouw zal een deel van het bos gekapt moeten worden. De corridorfunctie en de voedselvoorziening zullen daardoor verzwakken. Het proces van ecologische onderzoeken en aanpassingen van de plannen hebben er echter toe geleid dat het ontwerp is geoptimaliseerd. Of de combinatie van doelstellingen hiermee gelukt is, is nu nog niet te zeggen. Ecologie laat zich niet dwingen en het evenwicht zal gaan verschuiven. De corridor wordt smal en is mede afhankelijk van de bomen op het aangrenzende perceel. In de visie bij het ontwerp (ECWD, 2005) en het beheerplan worden diverse randvoorwaarden geschapen om –gezien de omstandigheden– zoveel mogelijk ecologie te behouden.

Er gaat geen landschappelijke kwaliteit verloren. Vanaf de Drieklinken zal het nauwelijks te zien zijn dat er een gebouw in het bos staat.

1.1.6 Succes- en faalfactoren

Voor Zonnespreng was het proces bij tijd en wijle ontmoedigend. Het was een proces met een eigen dynamiek en veel tegenslagen. In het jaarverslag van 2005 staat daarvan een beschrijving (www.ecwd.nl). Volgens Zonnespreng zijn de vastberadenheid en de volharding van de leden een belangrijke succesfactor. Bovendien heeft het 'meebewegen' goed uitgepakt. Doordat de uitkomst van het proces niet bij voorbaat vastomlijnd was, had Zonnespreng de mogelijkheid om zich aan te passen aan de situaties die zich voordeden. De sympathie bij de gemeentelijke politiek voor het initiatief was op sommige momenten bepalend voor de voortgang.

De ecologische waarden van het gebied waren aanleiding tot diverse onderzoeken, aanpassingen en vertragingen. Toch heeft de vasthoudendheid van de gemeente op dit gebied geleid tot extra waardering bij Zonnespreng voor de plek en de ecologie.

De gemeente verwacht dat een groot deel van het bos behouden zal kunnen blijven inclusief de corridorfunctie. De gemeente heeft vertrouwen in Zonnespreng. Zonnespreng wil zelf ook graag het bos behouden.

Ook de gemeente noemt het bestuurlijke en politieke draagvlak als succesfactor. Bovendien is er waardering voor de goede, creatieve architect, die probleemoplossend te werk ging. In dit project waren de persoonlijke relaties en de positieve inzet van ambtenaren van groot belang. Bovendien is de openheid naar omwonenden goed geweest.

Tijdsbalk

1999	Eerste initiatief ECWD
2000	Dorpsvisie
2000	Groenbeleidsplan
2001	Oprichting ECWD
2001	Toezegging door College van B&W, voorwaarde visie Geheime Tuin
2002	Nota Wonen
2003	Nota Inbreidingslocaties
2003	Aankoop perceel
2003	Motie gemeenteraad, daardoor meer ambtelijke ondersteuning
2003	College van B&W stemt in met rapport Van de Bijtel en stelt circa 800 m ² /2-3 bouwlagen met kap vast.
2003	Bouwvlak verschoven naar aanleiding van ecologisch onderzoek
2004	Eerste bouwaanvraag
2004-2005	Nieuw ontwerp naar aanleiding van aanvullende notitie op het eerste rapport van Van den Bijtel
2005	Tweede bouwaanvraag, start procedure
2005	Bestemmingsplan
2005	Aanvraag kapvergunning
2006	Ontheffing Flora en faunawet niet noodzakelijk
2006	Verklaring van geen bezwaar door Provincie + bouwvergunning 1 ^{ste} fase

1.2 Horapark, Ede

Data gesprekken:	10 november 2006 15 december 2006
Locatie:	Ede, Horapark
Soort groen:	Bos
Omvang:	20 ha
Bouwjaar:	jaren '80 tot 2003
Start ontwikkeling:	jaren '80
Gemeente:	Ede
Contactpersonen:	dhr. Ron van der Waart, dhr. Wim Janssen
Projectontwikkelaar:	Diverse, o.a. Schaufeli Vastgoed BV (gebouw Bennekomseweg)
Contactpersoon:	dhr. F.R Schaufeli
Gebouw:	Kantoren
Doelstelling groen:	Parkbos, plek met allure
Doelgroep bouw:	Bedrijven en instellingen die representatieve locatie zoeken
Eigenaar grond:	Project-/vastgoedontwikkelaars en gemeente (parkdeel)
Beheerder groen:	Gemeente

1.2.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

Het gebied Horapark staat in verbinding met de Veluwe (Planken Wambuis) en met het landgoed Hoekelum. Voordat het eigendom werd van Enka, een groot chemiebedrijf, maakte het onderdeel uit van het landgoed. In het bestemmingsplan uit de jaren '60 had het gebied een bouwbestemming ten bate van uitbreiding van Enka.

In de jaren '80 kocht de gemeente de grond. Bij de gemeente zag men in dat het ging om een unieke locatie, vlak bij het station, met een hoge landschappelijke kwaliteit. De wens bestond om bij ontwikkelingen zoveel mogelijk bomen te handhaven. Het eerste bedrijf dat er een stuk grond kocht en een pand bouwde, maakte gebruik van de landschappelijke kwaliteit en realiseerde een laag kantoorgebouw tussen de bomen. Dit inspireerde de gemeente in haar visie om een bedrijvenpark te realiseren voor bedrijven die kiezen voor een locatie met een hoge landschapskwaliteit. Handhaven van de lanen was uitgangspunt.

Inmiddels was een deel van de grond verkocht aan derden en het oude bestemmingsplan was nog steeds van kracht. De gemeente was in haar visie dus in grote mate afhankelijk van de goede wil van projectontwikkelaars.



*Het eerste pand dat tot inspiratie diende.
Bron: www.ede.nl*



Entree geïnspireerd op bomenlanen.

De projectontwikkelaars die de gebouwen van Baan en Enquor hebben gebouwd, zagen ook de meerwaarde van de landschapskwaliteit. Architect Kees Dam was zelfs zo geïnspireerd door de lanen, dat hij de zuilenstructuur verwerkte in zijn ontwerp van het gebouw. Toch werd er nog een fors bouwvolume gerealiseerd en verdween een groot deel van het groen. Bomen en lanen omzoomden de gebouwen, maar er was minder van het parkboskarakter overgebleven dan de gemeente had gehoopt.

In juli 2000 werd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld met een beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is de volgende doelstelling vastgelegd voor het gebied Horapark:

- *Het realiseren van een exclusief vestigingsmilieu voor bedrijven binnen de werkgelegenheidsstructuur van Ede,*

In samenhang met

- *Het behoud en ontwikkeling van een parkbos met de daarin voorkomende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en met instandhouding van de relaties met de omgeving,*

Op een zodanige wijze dat

- *Er een langdurig duurzame stadsrandzone tot stand wordt gebracht, die ruimtelijk/visueel aansluit bij het Centraal Veluws Natuurgebied.*

In het bestemmingsplan zijn onder meer de volgende uitgangspunten geformuleerd in het kader van deze doelstellingen:

- Parkachtig karakter als hoofdfunctie, de overige functies zijn ondergeschikt
- Een hoogwaardig en aangenaam werk- en verblijfsklimaat voor kantoren en bedrijven in het groen
- Een op het plangebied afgestemde verkeersontsluiting
- Zo min mogelijk bebouwing en verharding, geïsoleerde gebouwen in de aangewezen bebouwingsvlakken
- Geen verstoring belangrijke ecologische relaties
- Geen nadelige beïnvloeding grondwaterstand
- Landschappelijke inpassing gebouwen en tuinen, een passende verschijningsvorm van de gebouwen
- Maximaal 3 bouwlagen
- Verscholen parkeeroplossing, bij voorkeur ondergronds

Binnen de bestemming Kantoren dienden de als zodanig aangeduide beeldbepalende bomen te worden gehandhaafd. Dit is uitgewerkt door een verbod op bouwen, graven, ophogen, aanleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van verhardingen binnen een afstand van 5 m rond de stam van de boom.



De bestemming Parkbos laat praktisch geen mogelijkheid voor bouw en aanleg, afgezien van de in het bestemmingsplan aangegeven toegangswegen en fiets- en wandelpaden.

1.2.2 Projectontwikkelaar

Voor de ontwikkeling van het perceel aan de Bennekomseweg is een aantal geselecteerde ontwikkelaars gevraagd een plan te maken. Behalve de inpassing in het groen was de architectonische uitstraling een belangrijk criterium. Gekozen is voor een kleine vastgoedontwikkelaar, die het project met enthousiasme oppakte. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan waren de basis voor de uitwerking.

1.2.3 Draagvlak

Bij de gemeente Ede bestond vanaf de aankoop in de jaren '80 een grote motivatie voor de ontwikkeling van het gebied met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Tot de vaststelling van het bestemmingsplan Horapark in 2000 had de gemeente echter weinig juridische instrumenten in handen om het behoud van het groen af te dwingen.

De projectontwikkelaars van de gebouwen die onder het oude bestemmingsplan zijn gebouwd, zagen weliswaar de meerwaarde van het bos, maar het commerciële belang leidde tot een andere verhouding tussen gebouwen en groen dan de gemeente voor ogen had.

Groene belangengroepen in Ede hebben weinig pogingen gedaan om de bouw tegen te houden. Met het oog op de volledige bouwbestemming was behoud van iedere boom winst. Het bestemmingsplan Horapark 2000 was nog een stap vooruit.

De ontwikkelaar van het perceel aan de Bennekomseweg moest werken binnen de beperkingen van het nieuwe bestemmingsplan. Hij pakte het op als een uitdaging en realiseerde een gebouw waar de gemeente erg tevreden over is. Het behoud van het parkboskarakter is hier volgens de gemeente beter geslaagd dan bij de eerdere projecten. Ook de projectontwikkelaar zelf is positief over het resultaat en het verloop van het project. Duurzaam ondernemen is voor de projectontwikkelaar een belangrijke drijfveer: het gebouw moet lang meegaan, passen in de omgeving en door de gebruikers als prettig en mooi worden ervaren. De omgeving maakt mede het gebouw: rekening houden met de omgevingskwaliteit is een vanzelfsprekendheid. De projectontwikkelaar geeft aan nog steeds positieve reacties te krijgen van gebruikers van het pand.

1.2.4 Uitvoerbaarheid/onderzoek

De contactpersonen bij de gemeente Ede weten niet precies meer welke onderzoeken er zijn uitgevoerd en wanneer. In elk geval zijn in opdracht van de gemeente een bomeninventarisatie en een flora en faunaonderzoek gedaan. Inmiddels zijn deze onderzoeken standaard. Soms worden extra boomonderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld bij het aanleggen van verharding of veranderingen in de waterhuishouding.

Toezicht tijdens de bouw heeft bij het project aan de Bennekomseweg een grote rol gespeeld. Met name op de verplichte maatregelen voor de bescherming van de bomen werd de aannemer streng gecontroleerd. De projectontwikkelaar is met dat doel dagelijks op het werk aanwezig geweest. De maatregelen stonden omschreven in het bestek, maar zijn bovendien mondeling gecommuniceerd.

1.2.5 Resultaat

De gemeente Ede is tevreden over het resultaat. Er werken veel mensen in het gebied Horapark: toch is er een bosachtige sfeer. Ook het ondergronds parkeren is ruimtelijk gezien goed geslaagd (de parkeerkelders blijken wel een onvermoede val voor trekkende padden). Het resultaat onder het nieuwe bestemmingsplan is beter dan onder het oude. Een aantal bomen heeft wel onder de werkzaamheden geleden: het is afwachten of ze het gaan redden. In de praktijk blijkt het lastig om grote bomen te sparen. Toezicht op het werk is heel belangrijk.

De gemeente beheert het groen en is eigenaar van het parkdeel. Hiermee is de duurzame instandhouding gewaarborgd.



Het perceel aan de Bennekomseweg. Bron: www.ede.nl

1.2.6 Succes- en faalfactoren

De visie van de gemeente op het gebied, die al in de jaren '80 ontstond, bleek goed te passen bij de marktontwikkeling. Er bleken inderdaad bedrijven en instellingen te zijn die zich op een rustige, bosachtige plek willen vestigen en bereikbaarheid per trein belangrijker vinden dan de bereikbaarheid per auto.

Bij de ontwikkelingen onder het oude bestemmingsplan had de gemeente meer willen sturen en een meer integrale visie op het gebied willen maken. Het eerste deel is bijna 'toevallig' ontstaan, met een grote afhankelijkheid van de rol van de projectontwikkelaars. Bovendien waren er meer bouwplannen dan uiteindelijk zijn uitgevoerd als gevolg van een overaanbod aan bedrijfspanden gedurende een deel van de periode.

Het proces bij de bouw van het pand aan de Bennekomseweg is zowel door gemeente als projectontwikkelaar als zeer positief ervaren. Wat betreft doelstellingen zaten gemeente en projectontwikkelaar op één lijn, waardoor nauwelijks conflicten zijn opgetreden.

1.3 Parkwonen, Killendoorn

Data gesprekken: 9 november 2006
16 januari 2007
12 maart 2007

Op verzoek van de betrokken ambtenaren is deze casus geanonimiseerd.

Locatie:	Killendoorn
Soort groen:	Arboretum en half-openbaar park
Omvang:	4 ha
Bouwjaar:	2007
Start ontwikkeling:	2000
Gemeente:	Killendoorn
Contactpersoon:	-
Projectontwikkelaar:	-
Contactpersoon:	-
Gebouw:	Onder meer twee appartementengebouwen, met in totaal 11 appartementen
Doelstelling groen:	Park en arboretum
Doelgroep bouw:	Draagkrachtige bewoners, kennisintensieve bedrijven
Eigenaar grond nu:	Projectontwikkelaar
Eigenaar openbare ruimte straks:	Gemeente
Beheerder openbare ruimte:	Gemeente
Beheerder tuin:	Vereniging van eigenaren

1.3.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

Het gebied was tot in 2000 in eigendom van de universiteit. Op het terrein staan diverse voormalige universiteitsgebouwen, waaronder enkele rijksmonumenten. De inrichting van het terrein is min of meer toevallig ontstaan en bevat proefvakken, een parkachtig deel en een arboretum.

De universiteit verkocht het terrein en de gebouwen aan een projectontwikkelaar. In het toenmalige bestemmingsplan had het gehele gebied de bestemming 'Onderwijs en onderzoek'. De nieuwe eigenaar wilde er woningen realiseren. Dit paste in de visie van de gemeente om in het gebied 'een hoogwaardig en aantrekkelijk woon- en werkmilieu tot stand te brengen'. Behoud en herbestemming van de monumentale panden waren hierbij uitgangspunten. Bovendien werd de locatie aangemerkt als compensatielocatie Ruimte voor Ruimte omdat er onvoldoende wooncontingenten aanwezig waren.

In 2001 werd in opdracht van de Gemeente de Stedenbouwkundige Schets opgesteld. Hierin zijn gemeentelijke randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van het gebied. Het algemene beleidsdoel is als volgt geformuleerd:

Behoud en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden. De toekomstige functies, waarbij gedacht wordt aan wonen, kennisintensieve vormen van bedrijvigheid en kantoren en culturele voorzieningen, zullen hiervan een afgeleide dienen te zijn. Er kan alleen dan gebouwd worden in het gebied (...) als er duidelijk sprake is van een kwaliteitsverbetering voor het gebied in zijn geheel. Het parkachtig karakter wordt versterkt en het gebied wordt maximaal openbaar toegankelijk.

Het bedrag dat met betrekking tot de toenmalige wooncontingenten (Ruimte voor Ruimte) werd gevraagd van de projectontwikkelaar leidde tot een moeizame onderhandeling tussen projectontwikkelaar en gemeente. Toen de onderhandelingen stokten, stelde de gemeente naar eigen inzicht het bestemmingsplan op (2002, goedkeuring GS 2003).

De doelen van het bestemmingsplan zijn onder meer:

- *De huidige landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en monumentale waarden beter tot hun recht laten komen en dit als belangrijkste uitgangspunt hanteren bij alle toekomstige ontwikkelingen. Het streven is hierbij gericht op het versterken van het parkachtige karakter van het gebied, waar mogelijk openbaar.*
- *Nieuwe functies aan bestaande monumentale bebouwing toekennen, zodat deze kunnen blijven voortbestaan. Nieuwe functies kunnen zijn: wonen, kennisintensieve vormen van bedrijvigheid, kantoren en culturele- en zorgvoorzieningen.*

Behoud van het parkachtige karakter werd in het bestemmingsplan uitgewerkt door de bestemmingen 'woondoeleinden en kantoren' en 'kantoren en maatschappelijke doeleinden' te beperken tot de monumentale gebouwen en de ruimte direct daaromheen. Op de proefvelden werd eveneens de bestemming 'kantoren en maatschappelijke doeleinden' gelegd, voor 25%, nader te bepalen door de projectontwikkelaar in overleg met de gemeente. Op de plaats van huidige, niet-monumentale gebouwen werd de mogelijkheid geschapen voor het aanleggen van ondergrondse parkeerkelders. Een deel van de niet-monumentale gebouwen zou afgebroken moeten worden aangezien de grond bestemming Park en arboretum kreeg. Voor nieuwbouw met bestemming 'woondoeleinden en kantoren' werd één duidelijke locatie aangewezen. Tot slot werd er een vlak 'woondoeleinden 50% (uit te werken door B&W)' getekend op de plaats van de kassen en schuren grenzend aan het arboretum. Aan de noordzijde van dit vlak werd een bouwgrens aangegeven om de rooilijn achter die van een bestaand monument te laten vallen. De overige open ruimte kreeg de bestemming 'park en arboretum'.

In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn uitgebreide voorwaarden opgenomen ter bescherming van de bomen en de ecologie. Bovendien is een exploitatieovereenkomst opgesteld (begin 2005 ondertekend) met een nog te accorderen inrichtingsplan, met het oog op de inrichting en het beheer van het gebied na oplevering.

1.3.2 Draagvlak

Zowel gemeente als projectontwikkelaar zagen de meerwaarde van het gebied. De projectontwikkelaar kocht de grond vanwege de uitstraling van de locatie: de monumentale gebouwen en het groen. Zij zag in dat het parkachtige karakter en de situering de verkoopwaarde van de te realiseren woningen en bedrijfsruimtes zou verhogen.

De gemeente zette vanaf het begin in op behoud van monumentale waarden en het parkachtige, half-openbare karakter. De ontwikkelingsruimte voor de projectontwikkelaar werd in het bestemmingsplan scherp afgekaderd. B&W wilden het vlak met de bestemming 'woondoeleinden 50%' (nader uit te werken door B&W) nader uitwerken in overleg met de projectontwikkelaar.

Hoewel gemeente en projectontwikkelaar allebei gemotiveerd waren voor het combineren van behoud en ontwikkeling, waren er duidelijke verschillen in de gewenste verhouding daartussen. De projectontwikkelaar wilde aanvankelijk meer bouwvolume ontwikkelen dan de gemeente uiteindelijk wilde toestaan.

Een plaatselijk milieuplatform had een rol in de bestemmingsplanfase. In deze gemeente wordt het milieuplatform standaard geraadpleegd bij ontwikkelingsplannen. Het platform vroeg met name aandacht voor de migratiemogelijkheden van dieren. Een lokale belangenorganisatie probeerde nadrukkelijk de plannen te beïnvloeden en procedeerde tot aan de Hoge Raad. Deze stichting wilde minder ontwikkeling in het gebied dan in het bestemmingsplan zou worden toegestaan.

Een andere stichting, een organisatie van bewoners van de monumentale gebouwen, werd opgericht in 2004. De stichting maakte bezwaar tegen de bouw op de proefvelden vanwege het mogelijk voorkomen van de ringslang. Bovendien stelde de stichting met Belvédère-subsidie een Masterplan op voor de inrichting. Het Masterplan had een hoog ambitieniveau voor het beheer van het groen in het gebied. De gemeente hanteert hiervoor het basisniveau, om de beheerkosten begrotingstechnisch te kunnen verantwoorden. De stichting had geen eigen financieringsbronnen daarvoor. Het Masterplan werd positief ontvangen door projectontwikkelaar en gemeente, maar het is bij gebrek aan een financiële paragraaf niet vastgesteld.

1.3.3 Uitvoerbaarheid/onderzoek

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

Jaar	Onderwerp	Opdrachtgever	Uitgevoerd door
1999	Bodemonderzoek	Universiteit	-
2000	Bomeninventarisatie Bomenlevensduur (...)	Gemeente	-
2000	Tuinhistorische waardestelling (...)	Gemeente	-
2001	Stedenbouwkundige schets	Gemeente	-
2001	De natuurwaarden van het plangebied (...)	Gemeente	-
?	Geotechnisch onderzoek	Gemeente	-
?	Akoestisch onderzoek	Gemeente	-
2002	Inventariserend archeologisch onderzoek	Gemeente	-
2003	Inventarisatie Flora en faunawet	Gemeente	-
2004	Masterplan inrichting	Stichting (...)	-
2004 en 2005	Bomen Effect Analyse	Projectontwikkelaar	-
Gepland	Bomenwacht en nazorg	Projectontwikkelaar	-

De benodigde ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is verleend onder de voorwaarde dat bij de inrichting van het park maatregelen worden genomen ter verbetering van het leefgebied van de ringslang.

De gemeente liet in de aanloop naar het opstellen van het bestemmingsplan diverse onderzoeken uitvoeren en adviezen opstellen. De exacte plaats en omvang van de boomkronen van de te handhaven bomen waren hierin niet meegenomen; de bomen waren met een stip op de kaart aangegeven. Wel zijn er in de toelichting en de voorschriften bij de plankaart bepalingen opgenomen met betrekking tot de bescherming van wortelstelsels en kronen en de afstand tussen kroonprojectie en bebouwing (minimaal 3 m). De gemeente was van plan met de afmetingen van de bomen rekening te houden bij de nadere invulling van de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken door B&W)'. De Projectontwikkelaar interpreteerde echter de hele bestemming achter de bouwgrens als bouwvlak en ontwierp twee woongebouwen binnen de begrenzing. De gemeente reageerde hierop door het laten uitvoeren van een Bomen Effect Analyse als voorwaarde te stellen voor het starten van de bouw- en aanlegvergunningprocedure.

Eind 2003/begin 2004 kwam er een positief pre-advies van Welstand op de architectuur, dus de gemeente was op dat moment op de hoogte van het ontwerp. In mei 2005 werd een nieuwe welstandsnota aangenomen. Op basis daarvan werd in eerste instantie geen bouwvergunning verleend voor het plan. De projectontwikkelaar was hier boos over, maar de gemeente wilde toch een kwaliteitsslag maken en stond bestuurlijk-juridisch in haar recht. Na aanpassing van het plan werd de bouwvergunning wel verleend.

In het uitwerkingsplan bij het bestemmingsplan is exacter uitgewerkt binnen welke contouren gebouwd gaat worden. Met het uitwerkingsplan werd pas gestart na ondertekening van de exploitatieovereenkomst.

In het spel tussen gemeente en projectontwikkelaar heeft de projectontwikkelaar de gemeente voor het blok gezet door niet te wachten op de uitwerking van de bestemming 'Woondoeleinden' door B&W, maar zelf met een ontwerp te komen. De gemeente wilde toch het behoud van de te handhaven bomen veiligstellen. Er vond overleg plaats over bomen waarvoor wel en waarvoor geen kapvergunning zou worden afgegeven, en bij welke bomen snoei mogelijk was. De Bomen Effect Analyse speelde daarbij een belangrijke rol. Al voor de uitvoering van de Bomen Effect Analyse werd duidelijk dat enkele boomkronen het gebouw zouden gaan raken. De projectontwikkelaar vreesde voor de verkoopbaarheid van deze appartementen. Dit leidde tot het enkele meters verschuiven van de gebouwen op de ontwerptekening.

Bij het ter visie leggen van het uitwerkingsplan zijn geen bezwaren ingediend tegen de kapvergunning/aanlegvergunning. Het uiteindelijke boombeschermingsplan was het gevolg van overleg tussen projectontwikkelaar, gemeente en de externe boomdeskundige. Bij het opstellen van het werkplan en de locatie van materiaal en materieel is rekening gehouden met de te handhaven bomen.

De vasthoudendheid van de gemeente in combinatie met de betrokkenheid van een nieuwe werknemer bij de projectontwikkelaar (2004) heeft ertoe bijgedragen dat de projectontwikkelaar steeds meer het belang van het boombehoud ging inzien en uiteindelijk actief meedacht in het boombeschermingsplan. De boomdeskundige heeft opdracht gekregen om in de bouwfase toe te zien op de naleving van het boombeschermingsplan en om de conditie van de bomen gedurende een periode na oplevering te volgen.

1.3.4 Resultaat

Het parkachtige karakter is door het beperken van de bouwmogelijkheden behouden. De bomencollectie van het arboretum is voor het grootste deel gehandhaafd. Enkele zeldzame bomen moeten het veld ruimen omdat ze bij de inventarisatie in 2000 niet als monumentaal zijn aangemerkt.

De tuin achter één van de monumentale gebouwen heeft een semi-openbaar karakter gekregen doordat de villa en de tuin in bezit zijn gekomen van een kunstbeherende organisatie. In de villa en de tuin wordt beeldende kunst tentoongesteld en de tuin wordt goed onderhouden. De gemeente is zeer te spreken over deze bestemming, die past bij haar oorspronkelijke visie op het gebied.

De projectontwikkelaar is tevreden over de kwaliteit van de gebouwen. De inpassing in de omgeving is een minder sterk punt. De gebouwen komen dicht op de bomen en de verhouding tussen

bouwwolume en de ruimte eromheen is niet optimaal. De afstand tussen bomen en gebouwen wordt voor sommige van de nieuw te bouwen appartementen erg klein. Het is de vraag of dat ook was gebeurd als de gemeente het exacte bouwvlak had bepaald, of als het inmeten van de boomkronen eerder was gebeurd. De voornaamste bomen worden nu wel gehandhaafd, maar overlast voor de bewoners in de vorm van schaduwwerking is te voorzien. De toekomst zal moeten uitwijzen hoe duurzaam het bereikte compromis is.

De gemeente is minder te spreken over de architectuur. Een terughoudende toets op de architectuur hoort bij de rol van de gemeente in dit project. Er is wel een architect gesuggereerd door de gemeente, maar er heeft geen gezamenlijke selectie plaats gevonden. Uiteindelijk staat het de projectontwikkelaar vrij om een eigen architect te kiezen.

De gemeente gaat het groen beheren met uitzondering van de tuinen direct rondom de panden. Na aanleg wordt de grond overgedragen aan de gemeente. Met betrekking tot het beheer wordt dezelfde standaard aangehouden als voor het merendeel van het openbaar groen in de gemeente: het basisniveau volgens de BOR-systematiek (Beheer Openbare Ruimte).

1.3.5 Succes- en faalfactoren

De gemeente heeft geworsteld met de rollenverdeling tussen gemeente, projectontwikkelaar en de later opgerichte stichting. De gemeente had een bescheiden rol en wilde zich terughoudend opstellen, aangezien de projectontwikkelaar eigenaar is van het gebied en alle financiële risico's draagt. Halverwege het proces kwam de stichting als nieuwe speler op het toneel. De gemeente vindt dat de stichting zich terughoudender had moeten opstellen. De stichting was geen risicodragende partij en nam geen eigen financiering mee; toch stelde zij hoge eisen aan bouw, inrichting en beheer. Dit leidde tot onduidelijke verhoudingen, irritaties en vertraging.

De gemeente is tevreden over het juridisch kader dat is opgesteld. Het plan zoals het er nu ligt, voldoet volgens de gemeente aan de doelstellingen. De projectontwikkelaar vindt de omschrijving van de boomkronen in de voorschriften bij het bestemmingsplan niet concreet genoeg.

Door onder meer de moeizame onderhandelingen tussen de gemeente en de projectontwikkelaar over de Ruimte voor Ruimte-claim heeft het proces lang geduurd. De inbreng van nieuwe bewoners van de monumentale gebouwen heeft het proces verder vertraagd. Hierdoor kwam er wel meer druk op de projectontwikkelaar om zorgvuldig met het groen om te gaan. De projectontwikkelaar denkt dat er door de Bomen Effect Analyse geen aanknopingspunten meer waren om de kapvergunning aan te vechten. De stichting procedeert nu wel over de Bouwvergunning en Uitwerkingsplan tot aan de Raad van State.

Als belangrijke factor voor het slagen van een dergelijk project noemt de ontwikkelaar goed en gedegen onderzoek vooraf. Het vooraf alles goed in beeld brengen is noodzakelijk om alle waarden hun plek te geven in het ontwerp en is tevens van belang voor een vlotte procedure. De Bomen Effect Analyse is bij dit project heel nuttig geweest en had achteraf gezien eerder uitgevoerd moeten worden.

De verstoorde relatie tussen ontwikkelaar en gemeente in de beginfase ziet de projectontwikkelaar als een deel van de oorzaak voor het stroeve proces. Dit heeft onder meer de invulling van het bouwvlak op de spits gedreven en de uitwisseling van informatie gehinderd.

De gemeente is niet verbaasd over de botsingen met de projectontwikkelaar gedurende het proces: het gaat om een moeilijke locatie en verschillende belangen. Scherp zijn hoort erbij en discussie is vanzelfsprekend. Volgens de gemeente is er altijd een open communicatie geweest, zelfs toen de geschilpunten zich opstapelden.

De gemeente noemt het vooraf vaststellen van de ambitie en het aan de voorkant maken van financiële afspraken als een belangrijke les. Inmiddels is het de praktijk bij de gemeente om plannen, afspraken en overeenkomsten in de voorfase gelijktijdig uit te werken. Dat schept helderheid voor het proces erna.

De toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen appartementen hebben geen invloed gehad op het proces. Het duurzame behoud van de bomen rondom de appartementengebouwen is er mede van afhankelijk in hoeverre de bewoners daar achter gaan staan.

Tijdsbalk

1999	Aankoop door projectontwikkelaar
2001	Vorbereidingsbesluit
2001	Stedenbouwkundige schets
2002	Bestemmingsplan en kwaliteitenkaart
2003	Goedkeuring bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten
2003	Ontwerp, pre-advies Welstandscommissie
2004	Uitspraak Hoge Raad op bezwaren projectontwikkelaar en stichting (...)
2005	Exploitatieovereenkomst getekend
2006	Masterplan nieuwe stichting (...)
2006	Vergunningsaanvragen
2007	Inrichtingsplan

1.4 Palisium, Eerbeek

Data gesprekken:

9 januari 2007

23 februari 2007

Locatie:	Eerbeek, Doonweg (inmiddels Palisiumpark)
Soort groen:	Gemengd bos
Omvang:	6 ha
Bouwjaar:	2004-2007
Start ontwikkeling:	1999
Gemeente:	Brummen
Contactpersoon:	Dhr. Henk Achterkamp
Initiatiefnemer:	Stichting Lekker Wonen/Bouwfonds
Projectontwikkelaar:	Ter Steege Vastgoed, Rijssen
Contactpersoon:	Dhr. L. Hallink
Architect:	IAA Architecten, Almelo
Contactpersoon:	Dhr. Gerssen
Landschapsarchitect:	Meeuwis de Vries
Aannemer:	Ter Steege Bouw Rijssen
Gebouw:	4 appartementengebouwen, totaal 54 appartementen
Doelstelling groen:	Park en arboretum
Doelgroep bouw:	Draagkrachtige senioren, particulier comfort-complex
Eigenaar grond nu:	Vereniging van eigenaren
Eigenaar openbare ruimte straks:	Vereniging van eigenaren
Beheerder groen:	Palisium Beheer BV



Bron: www.palisium-eerbeek.nl

1.4.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

De 6 hectare bos waarin de Palisium-gebouwen worden gebouwd, ligt tussen het bedrijventerrein aan de zuidkant van Eerbeek en de bosrijke villawijk Wilhelminapark. Het bos bestaat uit diverse soorten naald- en loofbomen van verschillende leeftijden. Er staan enkele waardevolle bomen. Het gebied staat in verbinding met de Veluwe (Centraal Veluws Natuurgebied) en maakt deel uit van een ecologische verbinding in het Streekplan.

Vroeger stond hier een sanatorium met een dienstwoning. In het bestemmingsplan Eerbeek-Zuid uit 1971 had het gebied dan ook de bestemming 'Verpleeginrichting'. Het sanatorium kwam in particuliere handen, de dienstwoning werd apart verkocht. Het sanatorium werd ingericht om gastarbeiders te huisvesten. In de loop der tijd gingen deze gastarbeiders in het dorp wonen. Het gebouw is als particuliere woning in gebruik genomen en het bos bleef bos met de bestemming "verpleeginrichting". Projectontwikkelaars klopten bij de gemeente aan met het verzoek om in het bos een asielzoekerscentrum te mogen bouwen. De gemeente koos er echter voor een asielzoekerscentrum te realiseren in het dorp Brummen en niet in Eerbeek.



De gemeente kocht het gebied van de particuliere eigenaar. Door de ligging, tussen een bedrijventerrein en een woongebied, dacht de gemeente in eerste instantie aan een woon-werkcombinatie. De gemeente plaatste een advertentie: wie heeft een idee voor deze bestemming? Verschillende partijen meldden zich, waaronder de stichting Lekker Wonen (inmiddels Palisium BV).

De formule van het Palisium gaat uit van de klantvraag: ouderen willen nog één keer verhuizen, daarna niet meer. Ze willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het Palisium biedt ruime appartementen en een scala aan zorg- en service-opties, zoals boodschappen, planten water geven en hotelkamers voor gasten. Er is een gemeenschappelijke ruimte, maar de appartementen hebben ook een kleine keuken. De landelijke stichting Lekker Wonen zocht een locatie in Gelderland. Een bosrijke plek vlak bij een dorp sluit goed aan bij de behoefte aan rust en vrijheid.

Het concept 'lekker wonen' sprak de gemeente aan. Het eigen Woningbehoefteonderzoek uit 1999 en het SER-rapport 'Gezondheidszorg in het licht van de toekomstige vergrijzing' (1999) hadden de gemeente bewust gemaakt van de behoefte aan zelfstandige woonruimte voor ouderen. De

ligging van het gebied was daarvoor geschikt en men verwachtte dat de ligging in het bos een meerwaarde zou vormen bij het luxe en comfortabele woonmilieu.



De gemeente verwachtte dat de plannen zouden passen binnen het vigerende bestemmingsplan (verpleeginrichting met 5% bouwen op 6 ha). Iemand stuurde echter een brief aan de Inspectie Ruimtelijke Ordening Regio Oost van het ministerie van VROM, om te protesteren tegen de nieuwe invulling. Op grond van het overleg tussen gemeente en de IRO bleek een bestemmingsplanwijziging toch nodig, omdat de IRO oordeelde dat het accent op wonen was komen te liggen en het in de ogen van de inspectie geen verpleeginrichting was. Dit leverde een vertraging op van een jaar. Het nieuwe bestemmingsplan werd in 2003 vastgesteld.

Voor de bouw van het Palisium moest 1,8 ha bos gekapt worden. Er komen vier gebouwen van vier bouwlagen hoog en met 12-14 appartementen per gebouw. De noodzakelijke boscompensatie kon gerealiseerd worden op een stuk grond van 3,6 ha, naast de aansluiting van de Eerbeekse Beek op het Apeldoorns kanaal. Het nagestreefde bostype is kamperfoelie- en haagbeukenbos. De beide percelen zijn in één bestemmingsplan opgenomen (Bestemmingsplan 2003; "Palisium/Voorstondenstraat").

1.4.2 Bestemmingsplan

Het grootste deel van het gebied van het Palisium heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Bos'. De vier bouwlocaties hebben de bestemming 'Bijzondere woonvorm'. De gemeenschappelijke tuin direct om de gebouwen heeft de bestemming 'Groenvoorziening'. De ontsluiting en de weinige bovengrondse parkeerplaatsen hebben een verkeersbestemming. De Doonweg, de ontsluitingsweg naar het Palisium, was in het oude bestemmingsplan als verharde weg aangegeven. Het was echter nog onverhard. De gemeenteraad van Brummen heeft eens uitgesproken dat men in de gemeente niet méér verharding wil, om onverharde wegen te behouden. Een onverharde weg was echter gezien de doelgroep niet wenselijk. Daarom is gekozen voor halfverharding. Het gebied is alleen voor voetgangers openbaar toegankelijk.

1.4.3 Projectontwikkelaar

Voor de gemeente stond de sociale doelstelling voorop bij de keuze van de projectontwikkelaar. De gemeente koos voor Lekker Wonen, en het was mooi meegenomen dat het bos goed bij het concept paste.

In het contract tussen de gemeente en projectontwikkelaar is onder meer afgesproken dat de projectontwikkelaar de kosten zou dragen van de benodigde onderzoeken, beschermingsmaatregelen en inrichting van het groen.

De projectontwikkelaar heeft op eigen initiatief een aantal maatregelen genomen om het bos te beschermen tijdens de werkzaamheden. De ontsluiting werd geconcentreerd om verdichting

te voorkomen. Ook de opslag van materiaal en materieel werd geconcentreerd. Volgens de gemeente hebben de bomen en het bos niet te lijden onder de werkzaamheden. De bomen zijn afgeschermd met een hekwerk.

1.4.4 Draagvlak

De gemeente heeft veel energie gestoken in een goede compensatie van het te rooien bos. In het bestemmingsplan zijn de contouren aangegeven van het te handhaven bos, maar de praktische uitwerking van de bosbescherming is aan de projectontwikkelaar overgelaten.

De projectontwikkelaar ziet het als een onderscheidend project. Niet alleen de gebouwen en het Lekker Wonen concept, maar zeker ook de gebouwen in hun omgeving. Volgens de projectontwikkelaar is het bestaande groen het startkapitaal bij een ontwikkeling. Wat gekapt moet worden, wordt vanzelfsprekend gecompenseerd. Zowel projectontwikkelaar als architect leggen volgens de website de nadruk op inpassing in de natuurlijke omgeving en behoud van waardevol groen (www.palisium-eerbeek.nl). De betrokken landschapsarchitect is enthousiast over de bosbeleving, de vrijheid van het uitgestrekte bos en de onthaasting.

De bewoners van de nabijgelegen villawijk het Wilhelminapark, verenigd in de Belangenvereniging Eerbeek Zuid, zijn gesprekspartner voor zowel de gemeente als de projectontwikkelaar. Lekker Wonen heeft het initiatief genomen voor een voorlichtingsavond. Dit heeft volgens de gemeente bijgedragen aan een positief beeld van het project onder de bewoners van het Wilhelminapark, die voor de toekomst een doelgroep zijn voor het Palisium.

De projectontwikkelaar betreft bewust vroegtijdig de kopers bij de ontwikkeling. Er is nadrukkelijk vanuit de doelgroep gedacht. Het concept slaat dan ook aan. Bewoners zijn zeer tevreden over het concept. De gebouwen liggen niet dicht bij het centrum van Eerbeek, maar wel veilig en in het bos. De bewoners hebben daar bewust voor gekozen.

1.4.5 Uitvoerbaarheid/onderzoek

Het bestemmingsplan stelt nauwelijks eisen aan de bescherming van het bos tijdens en na de bouw. De voorschriften zijn beperkt tot een verbod op het oprichten van bouwwerken met inbegrip van hekken en erfafscheidingen.

Het behoud van het huidige karakter van het bosperceel is door de landschapsarchitect als uitgangspunt genomen. Door het toepassen van parkeerkelders is het aantal bovengrondse parkeerplaatsen geminimaliseerd. Bovendien is eenrichtingsverkeer op de ontsluitingsweg toegepast om zo min mogelijk bos te hoeven kappen. In het verlichtingsplan is rekening gehouden met nachtdieren, zoals uilen.

Het adviesrapport Beoordeling Habitatlijn en Flora en faunawet geeft diverse randvoorwaarden om onder meer de aanwezige dassenburcht te ontzien en waardevolle bomen te sparen. De lokalisering van de gebouwen is daarop afgestemd.

De ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet geeft een aantal voorwaarden ter bescherming van met name de aanwezige fauna.

Jaar	Onderwerp	Opdrachtgever	Uitgevoerd door
2001/2002	Haalbaarheidsonderzoek	Ter Steege Vastgoed	Ter Steege Vastgoed
2002	Bodem	Ter Steege Vastgoed	?
2002	Beoordeling Habitatrichtlijn en Flora en faunawet	Bureau van Droffelaar	Schenkeveld
2002	Waterhuishouding en afwateringsonderzoek	Ter Steege Vastgoed	Krekel
2002	Beheerplan	Palisium BV	Meeuwis de Vries

De gemeente houdt toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden.

1.4.6 Resultaat

Volgens de gemeente is de bosachtige sfeer goed geslaagd. Ook de projectontwikkelaar is tevreden. Vanaf de weg moet je goed kijken om de woongebouwen te zien. Het te handhaven bos is niet of nauwelijks beschadigd als gevolg van de werkzaamheden. Alle vier gebouwen zijn inmiddels opgeleverd en grotendeels bewoond. Palisium heeft een hoveniersbedrijf een beheerplan voor de tuin en het bos laten opstellen.

Doordat er zoveel bos in stand wordt gehouden, is de schade aan de ecologie beperkt. Het bestemmingsverkeer kan een bedreiging vormen voor kleine dieren, die op de weg het risico lopen te worden overreden.

De Vereniging van eigenaren is en blijft eigenaar van de grond. De gemeente is eigenaar van de compensatiegrond. Op de compensatiegrond plant de projectontwikkelaar op eigen kosten bos in onder gemeenteregie.

1.4.7 Succes- en faalfactoren

De gemeente is tevreden over het verloop van het proces. Het viel even tegen dat het bestemmingsplan aangepast moest worden. De inspecteur Ruimtelijke Ordening ging er niet direct helemaal achter staan, maar het heeft toch goed uitgekapt.

De gemeente is er via dit project in geslaagd de doelgroep uit haar woningbouwbeleid te bereiken. De natuur moest wel een beetje wijken, maar heeft er volgens de gemeente niet zoveel onder geleden. De gemeente is er trots op dat de compensatie goed is gelukt. Er zijn eigenlijk geen verliezers. Het project is een voorbeeld voor de omgeving.

Volgens de gemeente was een geschikte locatie om te compenseren een kritieke factor. Nu speelde er een ruilverkavelingsproject, waardoor de kosten van de compensatiegrond relatief laag waren. Daardoor was het mogelijk om ruim te compenseren.

De projectontwikkelaar is eveneens tevreden over het proces. De RO-procedure hoort er volgens hem gewoon bij. 'Als je je ergens druk over wilt maken, moet je je druk maken over de voorfase'.

De projectontwikkelaar noemt twee belangrijke factoren voor het slagen van een dergelijk project: vroegtijdig goed onderzoek doen (flora en fauna, waardevol groen, cultuurhistorie, milieu, beleid) en op tijd communiceren met de buurt. Het is van belang om begrip te tonen voor de situatie van de andere belanghebbenden. Om draagvlak voor plannen te krijgen, moeten de vragen beantwoord worden voordat ze gesteld zijn.

Tijdsbalk

1999	Advertentie in de krant: ontwikkelaar gezocht
2002	Programma van eisen
2002	Diverse onderzoeken
2002	Ontwerp
2003	Bestemmingsplan
2004	Start bouw eerste gebouw
2007	Oplevering vierde gebouw

1.5 De Groene Loper, Helmond

Data gesprekken:	10 januari 2007 5 maart 2007 14 mei 2007
Locatie:	Helmond, Kanaaldijk-West
Soort groen:	Broekbos
Omvang (ha):	5 ha, deel van groter plangebied
Bouwjaar/fase:	Ontwerpfase
Start ontwikkeling:	1997
Gemeente:	Helmond
Contactpersoon:	Dhr. Twan Gremmen
Projectontwikkelaar:	Volker Wessels Vastgoed
Contactpersoon:	Dhr. Jan Sanner
Stichting Middengebied:	Dhr. R.F. de Vries
Gebouw:	Appartementen en vrijstaande woningen
Doelstelling groen:	Bos, openbaar en particulier
Doelgroep bouw:	Draagkrachtige bewoners
Eigenaar grond nu:	Particulier bedrijf en gemeente
Eigenaar openbare ruimte straks:	Gemeente en particuliere eigenaren
Beheerder groen:	Gemeente, particulieren

1.5.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

De Groene loper is een voormalig bedrijventerrein aan de noordzijde van de bebouwde kom van Helmond. Het ligt vlak bij het centrum, langs de Zuid-Willemsvaart. Een deel van het terrein kwam 12 jaar geleden al braak te liggen doordat bedrijven vertrokken. In 1997 is begonnen met integraal stedenbouwkundige plannen voor dit gebied door het uitschrijven van een wedstrijd door de gemeente Helmond en eigenaar van de meeste grond: Kappa van Dam, een golfkartonfabriek.

In het gemeentelijk structuurplan was toen al bedacht dat transformatie moest plaats vinden van bedrijventerrein naar woongebied. Aanleiding hiervoor was de overlast voor de aangrenzende woongebieden. Na enige tijd kwam daar de doelstelling **'het realiseren van een wervend en exclusief groenstedelijk woonmilieu'** bij, waarmee men wilde aansluiten bij de vraag naar ruim en groen wonen. Ontwikkelen van het plangebied paste bovendien goed bij de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, omdat de bebouwde noordelijke stadsrand op deze wijze een logische afronding zou krijgen binnen de rode contour en er een geleidelijke overgang zou worden gerealiseerd tussen woongebied en buitengebied.

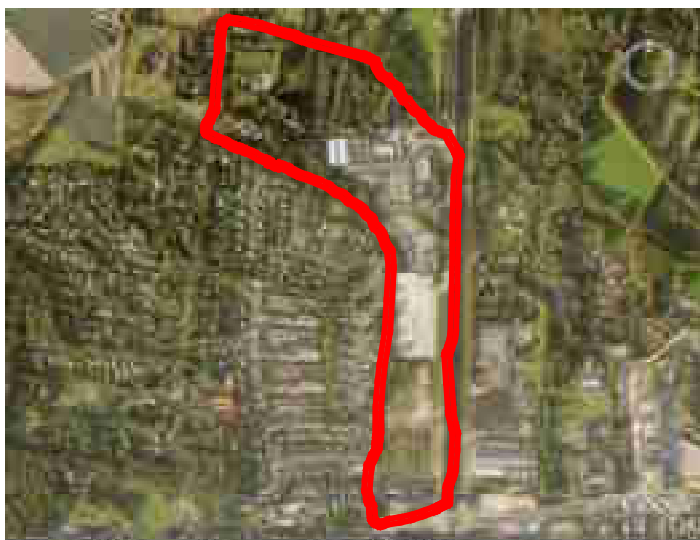
De gemeente deed de jurering van de wedstrijd en had daardoor invloed op de keuze van de projectontwikkelaar. De gemeente heeft een Nota van Randvoorwaarden opgesteld. De selectie van de projectontwikkelaar leidde tot een overeenkomst tussen drie partijen: de grondeigenaar, de gemeente en de projectontwikkelaar. In concreto werden drie contracten gesloten: Kappa van Dam gaf de projectontwikkelaar opdracht voor het bouwen van een nieuwe fabriek op een andere locatie. De gemeente stelde grond beschikbaar aan Kappa van Dam voor nieuwe fabriek, en de gemeente en Volker Wessels maakten afspraken over de grond en de projectontwikkeling. Een deel van de grond is in eigendom van de gemeente, het grootste deel is in handen van Kappa van Dam.

De ontwikkelaar heeft het plan gemaakt. Kappa van Dam wilde zelf wel naar een andere locatie, maar wilde van de gemeente duidelijkheid over de mogelijkheden voor ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft het gebied niet op willen kopen vanwege de verwachte kosten van het saneren van bodem en grondwater.

In het oude bestemmingsplan (1998) was het deel van het noordwestelijke deel van het plangebied, dat in bezit was van de gemeente, bestemd als Natuurkerngebied. Het terrein van het particuliere bedrijf had de bestemming 'Verpakkingsindustrie' (Bestemmingsplan Buitengebied 1973). In totaal viel het plangebied onder negen vigerende bestemmingsplannen.

Het noordwestelijke deel van het plangebied is door de Provincie Brabant in het Streekplan aangewezen als Groene Hoofdstructuur (GHS) en maakt deel uit van de ecologische verbindingzone binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gemeente zag dit in eerste instantie over het hoofd bij de ontwikkeling van de plannen, voor het gedeelte met industriebestemming. De ontwikkeling tot woongebied leek logisch en ook in ecologisch opzicht een verbetering. Pas bij de bestemmingsplanwijziging kwam de GHS status aan de orde.

Het masterplan uit 2002 wilde verder gaan dan behoud en het beperken van de schade, en gaat uit van ontwikkeling van extra ecologische en landschapswaarden en verbindingen tussen bestaande groengebieden. De hoogteverschillen in het terrein en de waterhuishouding zijn daarbij leidend. Bouwen en groen zijn in het plan gelijkwaardige doelstellingen.



Het masterplan werd in 2005 aangepast na uitvoerig overleg met de ontwikkelaar en de provincie, zodat de GHS minder zou worden aangetast. Bovendien werd de door de Provincie gevraagde compensatie geregeld.

In het overleg met de lokale stichting Middengebied, een groene belangenorganisatie, bleek dat er nog iets over het hoofd was gezien: het broekbos was een compensatielocatie van een eerder plan. Dit leidde tot verontwaardiging bij de stichting. De Werkgroep Natuurbehoud en Milieubeheer Helmond, die later is opgegaan in de stichting Middengebied, had destijds erg veel moeite moeten doen om de realisatie van het broekbosje voor elkaar te krijgen ter compensatie voor de aanleg een golfbaan in een agrarisch gebied met natuurwaarden. De stichting Middengebied diende bezwaren in. De gemeente kwam er niet uit met stichting Middengebied. Vervolgens is in 2005 de projectontwikkelaar samen met de grondeigenaar met Middengebied gaan praten. De projectontwikkelaar was bereid te schuiven met kavels en paste de plannen aan. De projectontwikkelaar sloot overeenkomsten met de stichting Middengebied en omwonenden, waarna de bezwaren werden ingetrokken. De indiening van het aangepaste bestemmingsplan heeft plaats gevonden in mei 2007.

1.5.2 Bestemmingsplan

Het zuidelijke deel van het plangebied wordt intensief bebouwd met een lange rij aaneengesloten woningen in 5 verschillende types, parallel aan het water. In het noordelijke deel wordt het bestaande bos uitgebreid en voor een deel bebouwd met vrijstaande woningen in het duurdere segment. In de overgangszone, die een waterbergingsfunctie krijgt, wordt een nieuwe beek aangelegd.



Huidige situatie en toekomstige situatie volgens het nog niet aangepaste nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan heeft de volgende bestemmingen:

- Woongebied.
- Bos en wonen (uitwerkingsgebied). Bosgebied met maximaal 47 uitgeefbare boskavels van 1000-1500 m². Iedere boskavel mag voor maximaal 50% worden ingericht als woonkavel (gebouwen, erf, tuin etc.). De woning mag maximaal 20% van de kavel beslaan. Instandhouding van een strook bos van minimaal 5-10 m aan alle zijden rondom de kavel is verplicht.
- Bos en appartementen (uitwerkingsgebied). Stroken van minimaal 20 m bos tussen 2 appartementen.
- Bos. Geen bebouwing toegestaan. Dit is het centrale bosgedeelte van 2 ha waarin niet mag worden gebouwd.
- Kantoren (dit betreft een bestaand gebouw).
- Wegverkeer.
- Bos en water: geen bebouwing toegestaan.
- Groenvoorzieningen en natuurgebied: groengebied in het centrale deel. Door de aanleg van een waterverbinding wordt gestreefd naar de ontwikkeling van natte natuur.
- Groenvoorzieningen en water. Dit betreft de groene inpassing van het zuidelijke woongedeelte, dat bestaat uit voornamelijk taluds en water. Binnen deze bestemming is het toegestaan om bijvoorbeeld speeltoestellen te plaatsen.
- Water.

De ecologische verbindingfunctie van het gebied wordt vooral tot uitdrukking gebracht in de ecologische oevers langs het kanaal en door de uitbreiding van het bos. De parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen.

Van de huidige 5 hectare broekbos wordt volgens het vorige concept-bestemmingsplan minimaal 2 hectare in stand gehouden, doordat daar niet gebouwd mag worden. Toch worden alle 5 hectare gecompenseerd door 8,3 ha bos te realiseren in omringende gebieden. De compensatie moet versterking opleveren voor de GHS. Er zijn locaties gevonden die qua karakter vergelijkbaar zijn aan de bouwlocatie en die eveneens dicht bij de stad liggen. Na de recente onderhandelingen met de stichting Middengebied worden alle 5 hectare broekbos in stand gehouden.

Het te handhaven broekbos houdt de status GHS en wordt in principe niet toegankelijk. De gemeente vraagt zich af hoe bewoners hierop zullen reageren. De cultuur in Helmond is nog niet ingespeeld op natuur in de stad. Natuur is leuk, maar wel in het buitengebied. Mensen willen dat het netjes is. De gemeente wil wel natuur in de stad, omdat de stad mogelijkheden biedt voor bepaalde soorten flora en fauna.

1.5.3 Draagvlak

Vanaf het begin heette het plan De Groene Loper. Behoud van het groen is een door het Provinciaal beleid opgelegde noodzaak. Vervolgens is het voor de betrokken partijen de kunst om er omgevingskwaliteit van te maken. Binnen de gemeente was men tevreden met de verbetering die de omvorming van vervuild bedrijventerrein naar woongebied op ecologisch gebied teweeg zou brengen. De Provincie stelde op basis van het Streekplan hoge eisen ten aanzien van natuur en water. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

De projectontwikkelaar streeft met de vrijstaande woningen naar een 'kwaliteit Wassenaar'. De omgevingskwaliteit maakt onderdeel uit van de totale kwaliteit van het project. Groen verkoopt beter. Volgens de projectontwikkelaar wordt maximaal rendement behaald als het groen ook daadwerkelijk kwaliteit heeft. Behalve dat de verkoopwaarde toeneemt, hoopt men dat de woningen sneller verkopen. Met de bouw van de nieuwe fabriek is fors geïnvesteerd: dat was als het ware een voorfinanciering. Een snelle verkoop is daarom van belang. De ambitie die uit het plan en het verkoopmateriaal spreekt, is volgens de ontwikkelaar meer dan een verkooppraatje. Door het groen zelf aan te leggen, zorgt de ontwikkelaar ervoor dat de basis goed is. Bovendien wordt aandacht besteed aan voorlichting aan de kopers.

De stichting Middengebied heeft zich als groene belangenorganisatie bemoeid met de ontwikkeling van de plannen. De stichting zag het belang in van het verplaatsen van de fabriek en van woningbouw in het gebied. De stichting vond echter dat de natuurdoelstelling onvoldoende uit de verf kwam. De stichting kon het provinciale beleid als argument aandragen.

De toekomstige bewoners worden niet betrokken bij de planontwikkeling. De doelgroep is gevarieerd: het zuidelijke deel bestaat uit koopwoningen, het noordelijke deel uit vrije kavels en projectmatige bouw. De gemeente ziet een meerwaarde ten opzichte van het totale woningaanbod in Helmond. Het noordelijke deel zal naar verwachting voorzien in een behoefte waar nu nog niet in kan worden voorzien. Deze doelgroep zoekt nu een woning in de dorpen. Binnen Helmond was er geen alternatief voor deze doelgroep: dat was een belangrijk argument voor de Provincie. Het is echter de vraag of bewoners zullen accepteren dat het natuurlijk en 'rommelig' is.

1.5.4 Uitvoerbaarheid/onderzoek

In de voorschriften bij het bestemmingsplan zijn beschermende voorwaarden opgenomen. Deze hebben vooral betrekking op de breedte van de in stand te houden stroken bos tussen de woningen. De individuele bomen zijn ondergeschikt aan het geheel: er zijn geen voorschriften opgenomen over het voorkomen van schade aan bomen en wortelstelsels. In het bouwplan probeert de gemeente nadere voorwaarden op te leggen, om bijvoorbeeld ophogen te voorkomen. Als gevolg van het Provinciale waterbeleid mag de grondwaterstand binnen het noordwestelijke deel niet verlaagd worden. Bronnering, potentieel zeer bedreigend voor het broekbos, zou daardoor niet zomaar toegepast mogen worden.

Er is onderzoek uitgevoerd op het gebied van bodem, grondwater en natuurwaarden. De Provincie eiste een compensatie van de GHS voor de hoogst mogelijke kwaliteit, als er geen informatie beschikbaar was. De Flora en fauna-inventarisatie wees uit dat de natuurwaarden niet zo hoog waren. Dit leidde tot een lagere compensatieopgave. Het onderzoek leidde niet tot aanpassingen van het ontwerp. Een aantal salamanderlocaties was al eerder bekend en veilig gesteld.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

Jaar	Onderwerp	Opdrachtgever	Uitgevoerd door
2002	Masterplan	Volker Wessels Vastgoed en Stam en De Koning	Kuiper Compagnons
2002	Flora en fauna-inventarisatie	Gemeente	Natuurbalans
?	Bodem, geluid en grondwater	Volker Wessels Vastgoed/ Gemeente	Aveco en Oranjewoud?
Voorjaar 2006	Bomen Effect Analyse	Volker Wessels Vastgoed	Van Kessel

1.5.5 Resultaat

Uiteindelijk wordt heel het huidige broekbosje in stand gehouden en wordt het bos door aanplant uitgebreid. De gecombineerde doelstelling is ontstaan vanuit het provinciaal beleid. Zonder GHS was volgens de gemeente in De Groene Loper het accent niet zo sterk op groen komen te liggen. De nadruk ligt nog steeds op het wonen en het beperken van de schade. De gemeente is tevreden over het behaalde resultaat. Zonder woningbouw zou het bedrijventerrein worden uitgebreid. De stad en de ecologie zijn beter af met het huidige plan.

Het noordelijke deel van het plangebied is oud broekbos, een kwetsbaar gebied. Aantasting van een deel heeft effect op het geheel. Instandhouding van 5 hectare kan wel slagen, maar er is beheer nodig. De gemeente gaat dit stukje bos beheren. Het wordt openbaar gebied, maar niet toegankelijk.

De projectontwikkelaar is tevreden over de uitkomst van het overleg met de stichting Middengebied. De ontwikkelaar verwacht dat het een hele mooie plek gaat worden en wil in het gebied foto's laten maken van alle seizoenen ten bate van de brochure.



Bron: www.groeneloper.nl

De gemeente is tevreden over de compensatiemaatregelen. Die zijn goed gelukt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat monitoring van de compensatie nodig is. De projectontwikkelaars betalen daaraan mee. Er is geen monitoring voorzien voor het plangebied van De Groene Loper zelf.

Op grond van de APV van Helmond is het mogelijk om een gebied op te nemen in de bomen-catalogus en op de bomenkaart. Voor het rooien van bomen binnen gebieden die hierin zijn

opgenomen, is een ontheffing nodig van het kapverbod. De gemeente is van plan het bosgebied van De Groene Loper daarin op te nemen. Bovendien geldt er een aanlegvergunningstelsel. De verplichting tot het bijplanten en het handhaven van het groen is met een kettingbeding in het koopcontract opgenomen.

Bij de planuitwerking zullen een beeldkwaliteitsplan en een beheerplan worden opgesteld. De projectontwikkelaar besteedt aandacht aan voorlichting van de kopers over de regelgeving (bestemmingsplan, APV en koopcontract) en de inrichting van de bostuinen.

1.5.6 Succes- en faalfactoren

Het inpassen van groen moet volgens de gemeente heel zorgvuldig gebeuren. Het moet niet alleen een ding van de gemeente zijn, maar het moet draagvlak hebben bij alle betrokkenen. Het gaat om een combinatie tussen de persoonlijke motivatie van mensen en de regelgeving. Het handhaven van groen kan niet afhankelijk zijn van de personen: het moet in het bestemmingsplan geregeld zijn. Tegelijkertijd is de motivatie van de betrokken personen bepalend voor de effectiviteit van de regelgeving.

Het proces had diverse keren kunnen stranden. Uiteindelijk is het proces goed verlopen: wat misliep is weer recht gezet. Het was beter geweest als dat niet nodig was geweest. In een regelmatig overleg tussen gemeente en de stichting Middengebied zou de historie van het broekbos eerder naar boven zijn gekomen, maar dat regelmatig overleg vindt niet meer plaats. Formeel en informeel overleg is volgens de gemeente juist heel belangrijk voor het vertrouwen en de uitwisseling van kennis.

De gemeente ziet de compensatie als een kans. De in de GHS nagestreefde verbinding wordt hierdoor versterkt.

De gemeente en de provincie moeten één koers willen varen. Het vermogen om de conflicten gedurende het proces goed op te lossen, is in dit project heel belangrijk geweest. De rol van de Provincie was volgens de gemeente beslissend voor de groene kwaliteit van het plan. De Provincie heeft het daarbij hard gespeeld en gedreigd het bestemmingsplan af te keuren. Ook de bezwaarmakers en omwonenden hebben veel invloed gehad op de uitkomst, met name de stichting Middengebied.

Het is van groot belang dat in een vroeg stadium de essentiële informatie bekend is. In dit project had de GHS-status invloed op het rond krijgen van de planexploitatie. De factor tijd speelde met name voor de grondeigenaar een grote rol. Deze wilde een knoop kunnen doorhakken over wel of niet verplaatsen van zijn bedrijf. Daarom werd er haast gemaakt met het bestemmingsplan. De in overleg met de stichting Middengebied overeengekomen aanpassingen zijn inmiddels in het bestemmingsplan meegenomen.

Eind 2007 verwacht de projectontwikkelaar met de bouw van het zuidelijke deel te kunnen starten. In 2007 wordt gestart met de sloop van de huidige bedrijfsgebouwen en de sanering van de grond. Er is nog aanvullend onderzoek nodig voor de ontheffing van de Flora en faunawet.

Tijdsbalk

1997	Start opstellen stedenbouwkundig plan
2002	Ontwikkeling nieuw bestemmingsplan
2007	Overeenstemming met Middengebied
2007	Bestemmingsplan bij Provincie

1.6 De Traverse, Son

Data gesprekken:	13 maart 2007 20 maart 2007
Locatie:	Hendrik Veenemanstraat, Son
Soort groen:	Bos
Omvang (ha):	5
Bouwjaar/fase:	2006-2007, in uitvoering
Jaar start ontwikkeling:	1995/1996
Gemeente	Son en Breugel
Contactpersoon:	Dhr. W. Gortemoller
Projectontwikkelaar:	Kalliste Woningbouwontwikkeling te Eindhoven
Contactpersoon:	Mevr. M. de Jong
Architecten:	Thomas Kemme te Eindhoven, Hilberink Bos Architecten te Den Bosch, en Joep Mol te Den Bosch
Aannemer:	Giesbers-Wijchen Bouw
Type gebouw, aantal:	30 geschakelde woningen, 10 vrije sectorwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen, 4 geschakelde bungalows.
Doelstelling groen:	'Bosomgeving'
Doelgroep bouw:	Diverse prijsklassen, inclusief woningen voor starters
Beheerder:	Particulieren (tuinen), gemeente (openbaar groen)
Eigenaar groen:	Tuinen zijn particulier, paden en voorzijde blijven openbaar.



Bron: www.kalliste.nl

1.6.1 Voorgeschiedenis en doelstelling

In 1996 werd besloten dat de A50 naar Eindhoven zou worden doorgetrokken. De doorgaande weg (N265) liep in die tijd door Son. De nieuwe snelweg werd om Son heen gelegd. De oude rijksweg door het dorp verloor hierdoor zijn functie als doorgaande weg. De grond zou worden overgedragen aan de gemeente. Het wegprofiel kon aangepast worden aan een lagere verkeersdruk. Hierdoor kwam ruimte vrij.

Datzelfde jaar werd binnen de gemeente het Projectbureau Traverse opgericht. In december werd het Masterplan Herinrichting Traverse Son en Breugel gepresenteerd (BVR Adviseurs). Het centrum van Son moest weer een leefbaar en aantrekkelijk centrum worden en de vrijgekomen ruimte langs de noord-zuid-route kon benut worden voor woningbouw. Al in het Masterplan is de toon gezet ten aanzien van het wonen in het bos.

Het Stedenbouwkundig ontwerp werd in december 1997 vastgesteld, het Bestemmingsplan Traverse en omgeving in juni 1998. In november 1999 werd het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan afgerond.

Deze projectbeschrijving gaat in op de woningbouw langs de Hendrik Veenemanstraat, ten noorden van het centrum van Son. De twee ventwegen vervielen. Door met het wegprofiel te schuiven, werd ruimte voor woningbouw gecreëerd in het bosmilieu langs de weg. Aan de westzijde lag al een villawijk in het bos. Aan de oostzijde ligt een klein bosgebied tussen de Dommel en de Hendrik Veenemanstraat, dat naar het zuiden toe overgaat in een woonwijk. Dit bos is in het bestemmingsplan aangemerkt als een ecologische verbindingszone.

De entrees langs de Traverse moesten karakteristiek worden voor Son. In het noorden moest het bos beter beleefbaar worden en tegelijkertijd was begeleidende bebouwing gewenst, met een opbouw in bebouwingsintensiteit van buiten naar binnen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de gewenste bebouwing omschreven als 'wonen in het bos'. De Hendrik Veenemanstraat moest een laan worden met bomen aan weerszijden en door extra aanplant zou het boskarakter tot aan de weg worden doorgetrokken.

De gecombineerde doelstelling is in het bestemmingsplan als volgt omschreven: **'Een villa-achtige bebouwing in een bosomgeving, die het groene imago van Son moet benadrukken en versterken'**. Voor de Hendrik Veenemanstraat zijn de volgende bestemmingen aan de orde:

- Wonen in bos
- Bos

Vellen van houtopstand is zonder aanlegvergunning verboden binnen deze bestemmingen. Ook mag niet worden opgehoogd of afgegraven.

Vanaf het noorden is gekozen voor een duidelijke opbouw, om de overgang van het buitengebied naar het bebouwde gebied te versterken. Er is een overgang van grote kavels naar kleine, van ruim opgezet tot dicht bebouwd. Bij de kruising met de Eekhoornlaan/Bremlaan, richting het centrum, zijn 30 geschakelde woningen gebouwd. Hier gaat het bosachtige karakter over in het bebouwde karakter.



De opbrengst van de vrije sectorwoningen langs de Hendrik Veenemanstraat is gebruikt voor de financiering van de openbare ruimte in het centrum. Het gehele plan heeft een hoog ambitieniveau ten aanzien van de kwaliteit: hoge kwaliteit openbare ruimte, grote bomen, goede kwaliteit materialen. Buro Lubbers maakte het plan en ontwerp voor de openbare ruimte. De projectontwikkelaar heeft de regie over de aanleg. De kwaliteit van de openbare ruimte is bindende factor, waardoor ook de vrije sectorwoningen passen in het geheel. Het openbaar groen wordt in bossfeer aangelegd, met de bijbehorende boomsoorten.

1.6.2 Projectontwikkelaar

Voor de 30 geschakelde woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en de 4 geschakelde bungalows zijn vier of vijf bureaus gevraagd hun visie te presenteren. In de uitnodiging is duidelijk aangegeven dat de visie op het bos doorslaggevend zou zijn bij de selectie. Kalliste kwam daar als beste uit, onder meer door de uitgevoerde studies over het zorgvuldig omgaan met het bos.

Vanaf het begin vond intensief overleg plaats tussen projectontwikkelaar en het projectbureau van de gemeente. Bij de gemeente is dit vanaf het begin als zeer positief ervaren. De gemeente zat als opdrachtgever het projectteamoverleg voor.

Het Programma van Eisen ging vooral in op de variatie in prijsklassen van de woningen. Met betrekking tot het behoud van het bos is de toon gezet bij de visiepresentatie.

De architecten werkten voor de projectontwikkelaar mogelijke oplossingen uit om zoveel mogelijk waardevolle bomen te ontwijken: clusteren, verspringen, woningen om bomen heen ontwerpen, draaien. Uiteindelijk is de verkaveling aangepast aan de situatie en is het plangebied opgerekt om woningen zo te kunnen situeren dat waardevolle bomen werden gespaard.

1.6.3 Draagvlak

Binnen het gemeentelijke Projectbureau (6-7 mensen) waren de sfeer en de samenwerking erg goed. Het samen scheppend bezig zijn werd als motiverend ervaren. Het bewustzijn van het belang van het groen behoorde tot de groeps cultuur en het gemeentelijk beleid. Willen bouwen in het bos vraagt veel onderzoek en voorbereiding, onder meer om te bepalen wat de waardevolle bomen zijn.

De gemeente is positief over de rol van de projectontwikkelaar. Deze was nauw betrokken bij de ontwikkeling van de plannen en heeft zeer zorgvuldig vooronderzoek gedaan. Volgens de gemeente streeft de projectontwikkelaar een hoog kwaliteitsniveau na, waaraan de groene omgeving bijdraagt.

De architect was volgens de gemeente heel bevoegen en ging 'tot het uiterste' om zaken door te spreken en aan te passen. Aanpassingen waren vanwege het ontwerpen tussen de bomen regelmatig nodig.

Het aannemersbedrijf en de projectontwikkelaar behoren tot dezelfde holding. De samenwerking met het aannemersbedrijf in de uitvoeringsfase verliep goed.

In dit project waren geen belangengroepen betrokken. Bij de inspraak kwamen vooral reacties van omwonenden. Vervolgens is met de belanghebbenden overlegd en zijn kleine aanpassingen in het plan doorgevoerd.

Bij de start van het project werkte de projectontwikkelaar met koperspanels: mensen die geïnteresseerd waren om een woning in het gebied te kopen. Deze mensen is gevraagd hoe hun woning eruit zou moeten zien. Dit waren vooral grotere woningen. In opdracht van de gemeente moesten ook woningen in lagere prijsklassen worden gebouwd. Uiteindelijk hebben slechts enkelen uit de koperspanels ook huizen in het gebied gekocht. Sommigen zagen ervan af omdat ze de woningen te klein vonden, anderen vielen af bij de loting.

De projectontwikkelaar heeft de bosvisie volgens de gemeente goed overgedragen aan de kopers. Het bos is een belangrijke reden voor mensen om juist hier een woning te kiezen. Er is vraag naar dergelijke locaties. 't Harde Ven, een andere bosrijke wijk in Son, is eveneens zeer in trek. De gemeente heeft met de kopers van de vrije sectorkavels individuele gesprekken gevoerd, waarbij de instandhouding van het bos en de bomen nadrukkelijk is besproken.

1.6.4 Uitvoerbaarheid/onderzoek

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

Jaar	Onderwerp	Opdrachtgever	Uitgevoerd door
1998	Milieu Effect Onderzoek	Gemeente	Taken Landschapsplanning BV
1998	Flora en fauna-inventarisatie	Gemeente	?
2004/2005	Inmeten bomen	Architecten	BTL Bomendienst BV
2006?	Landschapskundig advies	Projectontwikkelaar	Pius Floris

Het Milieu Effect onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het grote aantal reacties bij de inspraak op het ontwerp-bestemmingsplan. In het Milieu Effect onderzoek werd geconcludeerd dat de bouwlocaties reeds op de minst kwetsbare plekken waren gesitueerd. In het rapport wordt aanbevolen rekening te houden met de exacte locatie van de grotere bomen en om tijdens de

uitvoering zoveel mogelijk vanaf de weg te werken. In het bestemmingsplan zijn deze aanbevelingen tot voorschriften uitgewerkt.

Omdat op een deel van de kavels tussen de bomen gebouwd werd, zijn alle stammen en kronen van de waardevolle bomen op kaart ingetekend. Door de foutmarge in de satellietmetingen bleek de speelruimte voor het ontwerp op de kaart echter regelmatig anders dan de werkelijkheid.

Het plan was voldoende flexibel om te kunnen inspelen op onvoorziene omstandigheden. Er was binnen het projectteam bereidheid om aanpassingen te doen in het plan. Het inmeten van de bomen en de aanbevelingen in de rapportage leidden tot aanpassingen in het ontwerp van de woningen.

Tijdens de uitvoering zijn de stammen van de waardevolle bomen afgeschermd. Overhangende takken zijn zorgvuldig gesnoeid. De bouwplaatsen zijn ter hoogte van de weg ingericht. Er is gebronneerd, maar minimaal. De gemeente vermoedt wel dat de boombescherming beter had gekund.

Tijdens de bouw is regelmatig een gemeenteambtenaar ter plaatse geweest. Er was geen toezichthouder. Achteraf gezien had die er volgens de gemeente moeten zijn. Het bouwen in het bos leverde lastige werksituaties op. De projectontwikkelaar had meer vooraf willen snoeien, in plaats van achteraf. Dat had beschadigingen gescheeld en was werkbaarder geweest voor de aannemer.

1.6.5 Resultaat

Het was een arbeidsintensief proces, maar de gemeente is erg tevreden over het resultaat. De kwaliteit van de architectuur wordt geroemd: het zijn veel verschillende woningen, en toch is het een eenheid. Het bos levert een extra kwaliteit op. Het is de bedoeling dat het bos blijft. Tijdens de uitvoering is daar ook op gelet. Toch zie je dat te behouden bomen sneuvelen als de aannemer aan het werk is. Uiteindelijk gaat het niet om de individuele boom, maar om het bos als geheel. Het resultaat telt: de bosachtige sfeer is goed gelukt.

Er is geen onderzoek gepland om de ontwikkeling van het bos te monitoren. De particulieren zijn verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van het bos op hun eigen kavel. De gemeente heeft een beheerplan gemaakt voor het openbaar groen. Het onderhoud wordt in het regulier onderhoud meegenomen. Omdat het een doorgaande route is, heeft de Hendrik Veenemanstraat een hoger onderhoudsniveau dan de wijken. De ontwikkelaar heeft de kopers suggesties gedaan over de inrichting van een bostuin met betrekking tot materiaal- en soortenkeuze.

De projectontwikkelaar is trots op het resultaat. Het is een uniek stukje geworden, met een ontwerp dat gericht is op de locatie. Er zijn meer woningen ontworpen dan er gebouwd zijn, om de kopers een keuzemogelijkheid te bieden. Iedere woning is uniek, en toch is het geheel een eenheid.

De gemeente is positief over het verloop van het proces. Het was een mooi project en iedereen is enthousiast over het resultaat. Het wordt als een bijzondere prestatie gezien dat in de bosstrook ook betaalbare woningen zijn gebouwd. De goede architectuur en het bos hebben een hoge beeldkwaliteit opgeleverd.

Het besluit om via een visiepresentatie de beste partij te vinden, is volgens de gemeente een belangrijke succesfactor. Hier is de eerste klap gemaakt. Bovendien was het 'goede gevoel' vanaf het begin belangrijk. Er was bestuurlijke interesse: bij de visiepresentatie was zelfs de burgemeester aanwezig.

Het loont om te werken met een goede projectontwikkelaar en een goede architect, die beide goed kunnen omgaan met het werken in een gevoelig gebied, en die een hoog ambitieniveau nastreven als het gaat om de kwaliteit. Bij de ontwikkelaar werkten bevlogen mensen. De architecten zijn door de projectontwikkelaar voorgedragen. Gezamenlijk, in goed overleg, is een goed plan gesmeed. Deze manier van werken is arbeidsintensief, maar levert ook veel op.

Achteraf had de gemeente het bos nog beter willen inventariseren. In de uitvoering zou meer begeleiding en toezicht goed zijn geweest. Ook de projectontwikkelaar noemt een goede inventarisatie in de beginfase als belangrijk voor het succes. De projectontwikkelaar heeft zich ook later in het proces 'laten omringen door deskundigen'.

Ook volgens de projectontwikkelaar is het proces plezierig verlopen. De reacties van omwonenden horen bij het bouwen in zo'n omgeving. Toch is de respons soms als frustrerend ervaren, omdat de projectontwikkelaar in eigen ogen heel zorgvuldig met de opgave omging. Uiteindelijk viel het aantal bezwaarmakers mee, maar de bezwaarmakers hielden het lang vol, waardoor de procedures lang duurden.

De projectontwikkelaar noemt de motivatie van alle partijen als een belangrijke succesfactor. In een project als dit is het van belang er energie wordt gestoken in het motiveren van alle betrokkenen. De gemeente heeft daar een grote rol in gespeeld. Met name de kopers zijn een onzekere factor. Er is een risico genomen door de kopers mede het resultaat te laten bepalen, door hen te betrekken bij het ontwerp. De projectontwikkelaar en de gemeente hebben zich echter gerealiseerd dat de kopers na oplevering toch bepalend zullen zijn voor het landschap op de langere termijn. Bewust is daarom veel inspanning gedaan om de mensen enthousiast te maken voor de plek en het project.

Volgens de projectontwikkelaar was het belangrijk om de kopers goed te informeren wat het inhoudt, wonen in het bos. Daarnaast is regelgeving nodig. In het bestemmingsplan is het moeilijk gemaakt om uitbouwen aan de woningen te bouwen. Kopers zijn geadviseerd deze al bij voorbaat in de ontwerpen mee te laten nemen. Bovendien is een aanlegvergunning nodig om bomen te rooien. Toch heeft nu al een bewoner een aanlegvergunning aangevraagd voor kap en gekregen. De projectontwikkelaar had gehoopt dat de gemeente daar strenger in zou zijn, gezien de moeite en het geld die zijn gestoken in het behoud van zoveel mogelijk bomen in de bouwfase.

Tijdsbalk

1996	Projectbureau Traverse opgericht
December 1996	Masterplan
December 1997	Definitief ontwerp vastgesteld
Juni 1998	Bestemmingsplan Traverse en omgeving
November 1999	Beeldkwaliteitsplan behorende bij bestemmingsplan
2005	Opening A50, afsluiting Traverse, start werkzaamheden

2 Analyse

Het is niet vanzelfsprekend dat een gecombineerde groen-rode doelstelling uiteindelijk gerealiseerd wordt. Bouwen in het groen brengt bijna automatisch schade toe aan het groen. In alle bestudeerde projecten was sprake van een bosachtige locatie. Dit maakt het probleem van inpassing driedimensionaal en complex.

Uit de casussen zijn meerdere factoren naar voren gekomen die mede bepalend zijn voor het wel of niet behalen van groene doelstellingen bij een bouwproject in het bos:

- Rolverdeling tussen partijen
- Het commerciële belang van het groen
- Beleid en regelgeving
- De menselijke factor
- Informatie
- Ruimtelijke uitgangspunten
- Betrokkenheid en motivatie toekomstige bewoners
- Communicatie en voorlichting
- Begeleiding in de uitvoeringsfase
- Beheer

In dit hoofdstuk worden deze factoren nader uitgewerkt.

2.1 Rolverdeling tussen partijen

De invloed van de gemeente op het behoud van de groene waarden hangt onder meer af van de rol die de gemeente heeft in het project. Als grondeigenaar, opdrachtgever of risicodragende partij heeft de gemeente meer invloed dan alleen als beleidsmakende, regelgevende en toetsende partij. Gemeenten zijn vaak huiverig om met bijvoorbeeld PPS-constructies te werken (Publiek-Private Samenwerking). Met name in het geval van toonaangevende projecten op gevoelige locaties kan een financiële vinger in de pap gunstig zijn voor het behalen van de beleidsdoelen.

In het project in Killendoorn had de gemeente wellicht meer kunnen bereiken als voor een PPS was gekozen, geven betrokken ambtenaren aan. Het gebied leek daarvoor te klein, maar de complexiteit van de locatie had achteraf gezien een PPS gerechtvaardigd.

Ook in Helmond heeft de gemeente bewust geen grotere rol genomen, vanwege de hoge verwachte kosten van bodemsanering. Bij aanvang van het proces waren de ambities van de gemeente ten aanzien van het behoud van het broekbosje bovendien niet hoog.

In Driebergen had de gemeente geen financieel belang in het project, maar had de gemeente toch veel invloed. Zonnespreng is geen professionele projectontwikkelaar en was afhankelijk van de medewerking van en begeleiding door de gemeente.

De gemeente Brummen was evenmin risicodragende partij in het project in Eerbeek. Via de compensatie heeft de gemeente geprobeerd zoveel mogelijk te bereiken op het gebied van haar beleidsdoelen. Met betrekking tot het bosgebied aan de Doonweg werd veel aan de projectontwikkelaar overgelaten. Meer invloed was ook niet noodzakelijk: de instandhouding van het bos paste goed bij de doelstelling van Lekker Wonen.

De gemeente Son is grondeigenaar en opdrachtgever van De Traverse. De invloed van de gemeente op het proces en het resultaat is daarom groot.

De gemeente Ede was bij de start van de ontwikkeling van het Horapark in grote mate afhankelijk van de goede wil van de projectontwikkelaars voor het verwezenlijken van haar visie met betrekking tot de landschapskwaliteit. Behalve dat de gemeente van grote stukken grond geen grondeigenaar meer was, had het gebied een bouwbestemming waardoor de juridische instrumenten ontbraken om het realiseren van die landschapskwaliteit op te leggen.

2.2 Het commerciële belang van het groen

Bij de Zonnespreng speelt het commerciële belang niet. Alle overige projectontwikkelaars gaven aan dat het groen in het project voor hen een commerciële meerwaarde heeft, al ontstaat uit de gesprekken de indruk dat die meerwaarde niet voor alle projectontwikkelaars even zwaar weegt. Het groen verhoogt de kwaliteit van het totaalresultaat en daarmee de marktwaarde van het op te leveren gebouw. De projecten worden gezien als prestigieus en een visitekaartje voor het bedrijf (Ede, Eerbeek, Son, Killendoorn). Bovendien worden de woningen verwacht sneller te worden verkocht (Helmond).

Tegelijkertijd kan het groen financiële risico's met zich meebrengen. De projecten liggen gevoelig bij het publiek, waardoor de kans op zienswijzen, bezwaren en rechtszaken relatief groot is. Bovendien zijn extra onderzoeken en vergunningen of ontheffingen nodig, die tijd en geld kosten. De ontwerpopgave is complex. Tot slot worden in de uitvoering extra kosten gemaakt vanwege de boombescherming en de beperkte werkruimte (zie paragraaf 2.9).

2.3 Beleid en regelgeving

De volgende beleidsinstrumenten hebben een rol gespeeld in de verschillende fasen van het planproces:

Instrument	Project	Fase
Streekplan/GHS	Helmond, Son, Eerbeek	Oriëntatie
Groenbeleidsplan/-structuurplan	Driebergen	Oriëntatie
Programma van eisen/selectie projectontwikkelaar	Driebergen, Son, Ede, Eerbeek	Oriëntatie, voorbereiding
Bestemmingsplan/aanlegvergunning	Alle	Voorbereiding, ontwerp/vergunning, beheer
Bomenverordening/APV/kapvergunning	Helmond, Killendoorn	Vergunning, beheer
Beheerplan	Driebergen, Killendoorn, Eerbeek.	Beheer

In Helmond, Son en Eerbeek ging het om bosgebieden die een verbindingsrol vervulden binnen de EHS of de GHS. In Helmond en Eerbeek keurden om die reden respectievelijk de Provincie en de Inspecteur Ruimtelijke Ordening de plannen in eerste instantie af. In beide gevallen was compensatie vereist. De Provincie kan op dergelijke locaties een grote invloed hebben op de bescherming van ecologische en landschapskwaliteit. In Driebergen ging het eveneens om een beleidsstatus vanwege een corridor- en steppingstone-functie, maar dan op gemeentelijk beleidsniveau (groenbeleidsplan).

De groene doelstelling speelde in drie van de zes projecten een rol bij de selectie van de projectontwikkelaar. Zonnespreng kreeg de mogelijkheid het perceel aan de Drieklinken te kopen, omdat verwacht werd dat Zonnespreng het bos in stand zou houden. In Ede (onder het nieuwe bestemmingsplan) en in Son zijn de projectontwikkelaars bewust geselecteerd vanwege hun visie op de inpassing van de bouwplannen in het bos.

In alle projecten was een sleutelrol weggelegd voor het bestemmingsplan. In Helmond en Ede hadden de vigerende bestemmingsplannen een lage ambitie op het gebied van landschap en ecologie (bedrijventerrein). Het nieuwe bestemmingsplan is in beide gevallen een grote kwaliteits-slag. In Ede is het verschil goed te zien tussen de resultaten van het bouwen onder het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Onder het nieuwe bestemmingsplan is het bosachtige karakter beter geslaagd.

Op de bestemmingsplankaart is het mogelijk om een fysieke scheiding te maken tussen ruimte voor groen en ruimte voor bouwen. In Helmond, Ede, Eerbeek, Driebergen en Killendoorn zijn

grote delen van het plangebied hierdoor beschermd. Als dicht bij bomen wordt gebouwd (zie ook paragraaf 2.6), wordt de afstand tot stammen en kronen van belang voor de overlevingskansen van de bomen. Het kan dan zinvol zijn om de kroonprojecties van de te handhaven bomen op de plankaart aan te geven, of om daarmee rekening te houden bij het intekenen van het bouwvlak. In Killendoorn had dat een deel van de problemen kunnen voorkomen.

Daarnaast kan in de voorschriften bij het bestemmingsplan worden ingegaan op de boombescherming. De voorschriften in Ede en Killendoorn zijn goed uitgewerkt en vrij compleet. In de voorschriften wordt onder meer ingegaan op werkafstanden tot de bomen, afscherming van de stam en graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie. In de bestemmingsplannen van Eerbeek, Driebergen, Son en Helmond wordt hier nauwelijks aandacht aan gegeven. Vanwege de ruimte tussen te handhaven bos en bebouwing in Helmond en Eerbeek was dat minder noodzakelijk. In Son en in Driebergen waren uitgewerkte voorschriften wellicht nuttig geweest.

Als bewoners bomen willen rooien, is in Helmond, Son en Killendoorn een aanlegvergunning nodig. Het willen kappen van bomen wordt hiermee ontmoedigd. In Helmond, Driebergen en Killendoorn is tevens een kapvergunning nodig. Het voorbeeld in Son toont aan dat het behalve een goede regelgeving nodig is om vergunningen te weigeren en toe te zien op naleving van de regelgeving, om het bos in stand te houden. Dit is overigens een bekend probleem in bosrijke wijken. Gemeenten zien vaak te weinig aanknopingspunten om de kapvergunning voor die ene boom te weigeren. Bovendien komt het steeds meer voor dat alleen de categorie 'beeldbepalende bomen' kapvergunningplichtig is. Dit zijn bijvoorbeeld bomen met een stamdiameter van meer dan 30 cm of geïnventariseerde bomen op een lijst. Bomen in bosrijke wijken dreigen daarmee vogelvrij te worden. Helmond is een voorbeeld van een gemeente die apart kapvergunningenbeleid maakt voor dergelijke gebieden.

In Driebergen heeft het beleid van de gemeente invloed gehad op de motivatie van Zonnespreng. Door het consequente beleid van de gemeente ten aanzien van het behoud van de ecologische waarden van het bos zijn de leden van de vereniging hun bos meer gaan waarderen. In Killendoorn groeide de waardering van de projectontwikkelaar voor de bomen op de locatie mede door de tijd en de moeite die erin gestoken moest worden als gevolg van het gemeentelijk beleid.

In paragraaf 2.10 wordt ingegaan op de rol van de beheerplannen.

2.4 De menselijke factor

De persoonlijke motivatie van de betrokken mensen blijkt invloed te hebben op het slagen van de gecombineerde doelstelling. Gedurende het plan- en bouwproces komen diverse momenten voor, dat de beide doelstellingen met elkaar in conflict komen. Als de groene doelstelling niet als 'belangrijk' of 'leuk' wordt ervaren, dreigt deze al snel ten onder te gaan in het financieel zwaarwegende bouwbelang.

In Killendoorn speelde de persoonlijke affiniteit van een nieuwe werknemer bij de projectontwikkelaar een rol bij het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse en het uitwerken van een Boombeschermingsplan. In Eerbeek was de projectleider bij de projectontwikkelaar een oud-werknemer van Staatsbosbeheer. In Ede was er een duidelijke klik tussen de visie van de gemeenteteambtenaar en de persoonlijke belangstelling van de projectontwikkelaar. Voor de leden van Zonnespreng is het zorgvuldig omgaan met de ecologie een vanzelfsprekendheid.

De persoonlijke motivatie van mensen staat meestal niet los van de groepscultuur en het commerciële belang dat aan het groen wordt gehecht. Bij de Traverse in Son was er een optimistische groepscultuur binnen het projectbureau en waren de betrokkenen bij de projectontwikkelaar en de architecten erg gemotiveerd. Dat kwam goed van pas bij de complexe technische obstakels in ontwerp en uitvoering.

Behalve de persoonlijke motivatie is ook de relatie tussen mensen of organisaties van belang. In Killendoorn liep het niet lekker tussen gemeente en projectontwikkelaar. De samenwerking en de uitwisseling van informatie waren daardoor niet optimaal. Aangenomen kan worden dat dit

invloed heeft gehad op het resultaat: de gebouwen waren dan waarschijnlijk niet zo dicht op de bomen komen te staan.

2.5 Informatie

Het vroegtijdig informatie verzamelen wordt door de meeste informanten aangegeven als een belangrijke succesfactor. Verschillende informanten geven achteraf aan eerder onderzoek te hebben willen laten doen. Het gaat met name om inventarisaties, ecologische adviezen en Bomen Effect Analyses. Deze behoren blijkbaar nog niet tot het standaard pakket van onderzoeken die in de voorbereidingsfase worden uitgevoerd.

Met name als dicht bij bomen wordt gebouwd, is vrij gedetailleerde informatie nodig. In Son en in Killendoorn is uiteindelijk een deel van de bomen ingemeten en met de kroonprojectie op kaart gezet. In Son werden de gegevens verzameld ten bate van het ontwerp, maar waren voor dat doel nog niet exact genoeg. In Killendoorn werden de gegevens verzameld toen het ontwerp al vrijwel definitief was en werden ze gebruikt voor het boombeschermingsplan. Achteraf had de projectontwikkelaar deze al voorafgaand aan het ontwerp ter beschikking willen hebben.

In Driebergen waren de ecologische studies van grote invloed op het ontwerp. Nu het richting de uitvoering gaat, wordt alsnog een Bomen Effect Analyse uitgevoerd om te beoordelen of alle te behouden bomen ook daadwerkelijk kunnen blijven staan.

In Helmond werden andere soorten informatie niet vroeg genoeg meegenomen in het proces: de provinciale beleidsstatus en de inbreng van de lokale milieugroep.

2.6 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor groen en ecologie is ruimte nodig. De verhouding tussen het groen en het bouwvolume moet dus niet teveel in de richting van het bouwvolume doorslaan. Voor een bosachtig karakter van het landschap moeten er niet teveel, niet te grote en niet te hoge gebouwen in het bos worden gezet. In Killendoorn worden de gebouwen vrij groot in verhouding tot de dimensies van de bomen en de omvang van de tuin. In Eerbeek gaat het weliswaar om grote gebouwen, maar de grootte van het gebied laat dit toe. In Ede is het verschil in effect goed te zien van relatief veel bouwen ten opzichte van relatief 'weinig' bouwen. Toch is ook het laatste kantoorgebouw een fors gebouw. Het is vooral het landschapsbeeld bij het Horapark dat een bosachtige sfeer geeft. Op de luchtfoto is te zien dat het bosachtige decor vooral uit bomenlanen en kleine stukjes bos bestaat. Het is aannemelijk dat de ecologische waarde door de bouw sterk achteruit is gegaan, hoewel gegevens hierover ontbreken.

Het is van belang onderscheid te maken in dit verband tussen natuurlijkheid en biodiversiteit. Menselijke ingrepen kunnen de biodiversiteit in een groot natuurgebied verhogen, maar tasten de natuurlijkheid aan. In kleine, kwetsbare leefgebieden hebben menselijke ingrepen echter vrijwel altijd een negatief effect op de biodiversiteit.

Een gebied heeft enige omvang nodig om ecologisch interessant te zijn. Behalve de omvang is het van belang of het gebied in verbinding staat met andere gebieden, dan wel of het voor soorten bereikbaar is. Bouwen heeft een versnipperende werking. Daarmee ontstaat het dilemma tussen compact en gespreid bouwen. In Driebergen is bewust gekozen voor compact bouwen, om het effect op de ecologie en de corridorfunctie te minimaliseren. In Eerbeek is sprake van vier compacte gebouwen met daartussen aaneengesloten bos. In Son en in Helmond is juist gekozen voor vrijstaande woningen, verspreid in het bos. In Helmond gaat het om nieuw aan te leggen bos; het bestaande bos wordt uiteindelijk in zijn geheel gehandhaafd. In Son gaat het om bestaand bos. Er is in Son onderzoek naar milieueffecten gedaan, maar compact bouwen is gezien het beoogde marktsegment en de ligging langs een doorgaande weg nooit overwogen.

In Killendoorn is gekozen voor twee appartementengebouwen met in totaal 11 appartementen. Een vroegtijdige keuze voor compacter bouwen had hier tot een ecologisch duurzamer ontwerp kunnen leiden.

De afstand tussen bomen en gebouwen is bepalend voor de sfeer van het landschapsbeeld. Ook dit is een dilemma. Een kleine afstand tussen bomen en gebouwen geeft een bosachtige, besloten sfeer. Zoveel mogelijk bomen worden gespaard. Boomkronen die elkaar raken boven de gebouwen bewaren bovendien de verbindende functie. In Driebergen wordt op deze manier zelfs geprobeerd om het gebouw bij die corridorfunctie te betrekken.

Bouwen dicht bij bomen heeft echter als nadeel dat het risico vrij groot is dat bomen beschadigd raken tijdens de bouw en alsnog gekapt moeten worden. Het rekening houden met bomen in de uitvoeringsfase kost extra tijd, moeite en geld en kan allerlei praktische problemen met zich meebrengen. Het project in Son is hier een duidelijk voorbeeld van. Ook in Killendoorn worden allerlei maatregelen getroffen om tussen de bomen te kunnen werken. Zo worden er damwanden geslagen, bouwhekken geplaatst, is nagedacht over de locaties van opslag en bouwkraan en over de aan- en afvoerroutes.

Een ander nadeel is dat bomen dicht bij gevels voor overlast kunnen zorgen in de vorm van 'viezigheid' en schaduwwerking. Deze zorg speelt in Killendoorn en in Driebergen. Het is een bekend fenomeen dat het lastig is om bosrijke wijken bosrijk te houden. Veel mensen willen wel in het bos wonen, maar willen toch graag zon in huis en in de tuin, en liefst geen blaadjes in de dakgoot. In Son is bijvoorbeeld nu al een vergunning afgegeven voor het rooien van een boom. Om de geleidelijke ontbossing te voorkomen, is in Helmond en Son regelgeving opgesteld en zijn de toekomstige bewoners voorgelicht over de consequenties van het boswonen.

2.7 Betrokkenheid en motivatie toekomstige bewoners

Het is een interessante vraag of de invloed van toekomstige bewoners effect heeft op het resultaat van het bouwen in het groen. In het geval van Zonnespreng in Driebergen is de betrokkenheid van de toekomstige bewoners maximaal: zij ontwikkelen zelf. Dit heeft als nadeel een gebrek aan professionele kennis, maar als voordeel een maximale continuïteit van de visie en de keuzes die in het planproces zijn gemaakt. De vereniging is 'gedwongen' om goed na te denken over de ecologische consequenties van haar handelen en over strategieën om de negatieve effecten te minimaliseren. Met betrekking tot het beheer van het bos heeft de vereniging eveneens weinig kennis, maar de motivatie om zorgvuldig met het bos om te gaan is groot. Ook is er bereidheid om daar professionals voor in te huren.

In Killendoorn zijn de toekomstige bewoners van de appartementen niet betrokken bij het planproces en het ontwikkelen van een beheersvisie. Gezien de korte afstand tussen bomen en appartementen zou dit in de toekomst kunnen leiden tot klachten van bewoners.

In Eerbeek zijn de bewoners via de Vereniging van eigenaren betrokken bij het beheer van het bos. De bomen staan op voldoende afstand om weinig tot geen hinder te geven. Het bos vormt decor en achtertuin en maakt deel uit van het totale pakket van voorzieningen. De duurzame instandhouding van het bos lijkt niet in gevaar te zijn.

In Ede gaat het om een kantoorgebouw in plaats van woningen. De gemeente beheert het groen. Over het algemeen zijn de werknemers tevreden over de locatie. Omdat de bedrijven en organisaties zelf voor deze bosrijke locatie hebben gekozen, lijkt ook hier de instandhouding van het bosachtige karakter niet in gevaar.

De kopers van de woningen in Son en Helmond hebben in theorie eveneens gekozen voor de locatie in het bos. In beide projecten zijn de uiteindelijke kopers niet of nauwelijks betrokken geweest bij het planproces. Wel is regelgeving opgesteld om het bosachtige karakter te behouden en zijn de kopers uitgebreid voorgelicht. Gemeenten en projectontwikkelaars hebben daarmee de juiste randvoorwaarden geschapen voor een duurzame instandhouding van het bos. De motivatie van de bewoners op de korte en lange termijn is daarmee niet gegarandeerd; de beide gemeenten zullen hun eigen beleid moeten blijven uitvoeren en handhaven.

2.8 Communicatie en voorlichting

Rondom het bouwen op een gevoelige locatie is communicatie van groot belang. In Eerbeek is bewust moeite gedaan om de bewoners van de nabijgelegen villawijk in een vroeg stadium te informeren. Dit heeft gezorgd voor draagvlak in de omgeving en dat is gunstig geweest voor het verloop van het proces. In Helmond heeft het achterwege laten van overleg met de lokale milieugroep voor grote problemen gezorgd. Uiteindelijk heeft de stichting Middengebied een grote stempel gedrukt op het ecologische resultaat.

In Killendoorn heeft weliswaar uitgebreid overleg plaats gevonden met drie verschillende belangenorganisaties, maar dat heeft niet kunnen voorkomen dat er meerdere rechtszaken werden aangespannen. Voor een deel lag dit aan onduidelijkheid over rollen en financiering. De gemeente had moeite om dat overleg in goede banen te leiden. Het laten uitvoeren van onderzoeken haalde een deel van de angel eruit.

2.9 Uitvoeringsfase

Na alle plannen, onderzoeken en overlegmomenten komt het aan op de uitvoering. Het project in Son toont aan dat zelfs na een zorgvuldige voorbereiding de uitvoering weerbarstig kan zijn. Een aannemer heeft in de regel weinig ecologische en boomtechnische kennis in huis. De inrichting van het bouwterrein zal aan de bomen aangepast moeten worden en de bomen zullen fysiek moeten worden afgeschermd. Met name bronnering en verdichting van de grond zijn sluipende vormen van beschadiging. In Killendoorn zijn daarom vooraf maatregelen uitgewerkt in een boombeschermingsplan. Daarnaast is toezicht en begeleiding op het werk nuttig, zoals blijkt in Son, Ede en Killendoorn. In Eerbeek houdt de gemeente toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden.

2.10 Beheerfase

Na oplevering moet het gebied nog een hele tijd mee. Een gecombineerde groen-rode doelstelling bij een bouwproject in het bos is pas echt geslaagd als het bos duurzaam in stand wordt gehouden. De motivatie van de beherende partij (zie paragraaf 2.7) en de plannen voor het beheer zijn daarom van belang.

In Ede, Son, Helmond en Wageningen wordt (een deel van) het groen beheerd door de gemeente. Hiermee zijn de continuïteit, financiering en de openbare toegankelijkheid gewaarborgd. In Driebergen en in Eerbeek wordt het beheer van het bos de verantwoordelijkheid van de Vereniging van eigenaren. In beide situaties is er een beheerplan opgesteld.

Zowel in Son als in Helmond worden de particuliere tuinen door de toekomstige bewoners beheerd. Ondanks alle regelgeving en voorlichting zal iedere particuliere eigenaar daar zijn eigen invulling aan geven.

De effecten van bouwwerkzaamheden op bomen zijn vaak pas jaren later zichtbaar. Het project in Killendoorn is het enige waarbij gedacht is aan monitoring van de boomconditie. In geen van de projecten wordt achteraf ecologisch onderzoek gedaan. Blijkbaar is het niet gebruikelijk om het resultaat van een gecombineerde rood-groene doelstelling te evalueren.

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

Bouwen in het groen is soms te doen. **Het is makkelijker om landschapskwaliteit te behouden dan ecologische kwaliteit.**

Bij bouwen in het groen wordt bijna per definitie bestaande ecologie beschadigd, waardoor compensatie elders noodzakelijk is. Deze nieuwe natuur is op korte termijn niet vergelijkbaar met de vaak verder ontwikkelde natuur op de bouwlocatie. Op de bouwlocatie zelf is in de regel van verbetering van de ecologische kwaliteit geen sprake; wel kunnen de negatieve effecten op de ecologie vaak door mitigerende maatregelen worden verzacht. In veel gevallen kan op specifieke plekken binnen het plan met eenvoudige ingrepen het leefgebied voor planten en dieren zelfs worden verbeterd.

De Provincie kan een belangrijke rol vervullen als het gaat om het bewaren en versterken van ecologische verbindingen, vanwege haar taak op het gebied van ecologie en landschap en omdat zij de bestemmingsplannen toetst. De effectiviteit van de natuurtoetsen is echter een punt van zorg (zie bijvoorbeeld Backes et al (2007)).

De praktijk van compenseren voor door bouw toegebrachte schade aan ecologische kwaliteiten gaat er stilziggend vanuit dat compensatie mogelijk is. Dit onderzoek levert met betrekking tot de onderzochte projecten wel informatie op over de omvang van de compensatie (het aantal hectares in verhouding tot het aantal aangetaste hectares), maar geeft geen oordeel over de kwaliteit van de compensatie ten opzichte van de kwaliteitsvermindering op de bouwlocatie. Andere onderzoeken leveren daarover wel informatie op (Backes et al, 2007; Algemene Rekenkamer, 2007). De Algemene Rekenkamer concludeert dat initiatiefnemers in de door haar onderzochte projecten de verplichte compensaties niet of slechts gedeeltelijk uitvoerden. Daarbij negeerden ze verplichte schadebeperkende maatregelen.

In de onderzochte projecten zijn de ecologische randvoorwaarden binnen het plangebied er alleen in Helmond duidelijk beter van geworden, doordat het bestaande bos niet wordt aangetast, het leefgebied binnen het project wordt vergroot en door middel van de compensatie de verbinding met andere gebieden wordt versterkt. De rust in het gebied kan echter wel eens afnemen: het is lastig te voorspellen wat hiervan het effect op de ecologie zal zijn.

Boomtechnisch en ecologisch onderzoek en advies zijn nog geen gemeengoed. Vooral achteraf is onderzoek om de ecologische en landschappelijke effecten van het bouwproject te evalueren niet gebruikelijk.

De menselijke factor is van grote invloed op het slagen van een gecombineerde rood-groene doelstelling. Persoonlijke motivatie en menselijke relaties kunnen het resultaat mede bepalen. De commerciële meerwaarde van het groen heeft hier zeker mee te maken.

Er bestaat geen garantie voor het behoud van de ecologische en landschapskwaliteiten voor de lange termijn. De duurzaamheid van beheer door derden is onzeker. Het consequent uitvoeren van het beleid, onder meer door handhaving, is van groot belang.

3.2 Aanbevelingen voor gemeenten

Een gemeente die een bouwproject in het bos wil toestaan, en daarbij het bosachtige karakter en de ecologische waarde wil behouden of versterken, wordt aanbevolen:

- Wees pro-actief: zorg voor een eigen beleid over groen en natuur en ga er niet van uit dat de provincie of belangengroepen daarvoor zorgen.
- Selecteer een gemotiveerde projectontwikkelaar die het commerciële belang van het bos inziet.
- Maak vroegtijdig afspraken over rolverdeling, resultaat en financiering.

- Hou er rekening mee dat dit type projecten arbeidsintensief is. Ook voor de gemeente.
- Wees realistisch ten aanzien van de ecologische doelstellingen.
- Wees realistisch bij het aanwijzen van te behouden bomen. Denk niet alleen aan de ecologie, maar ook aan de uitvoerbaarheid en het belang van de toekomstige gebruikers.
- Maak vroegtijdig een goede inventarisatie, waarbij te behouden objecten op kaart worden aangegeven. Zorg voor voldoende ecologisch en boomtechnisch advies.
- Maak in het bestemmingsplan onderscheid tussen groen en bouwvlak(ken). Compact bouwen heeft ecologisch gezien de voorkeur.
- Maak voorschriften bij het bestemmingsplan voor de bescherming van ecologie en bomen.
- Communiceer met omwonenden, belangengroepen en toekomstige bewoners.
- Zorg voor toezicht en begeleiding op het werk.
- Zorg voor voldoende nazorg: een beheerplan, regelgeving, voorlichting. Wees consequent en durf kapvergunningen te weigeren.
- Evalueer het resultaat na enkele jaren op basis van veldonderzoek.

3.3 Aanbevelingen voor projectontwikkelaars

Een projectontwikkelaar die wil bouwen in het bos, en de meerwaarde van het bos voor zijn project inziet, wordt aanbevolen:

- Hou er rekening mee dat behoud van de groene kwaliteiten een aangepaste werkwijze vraagt en geld en doorlooptijd kost.
- Wees open in de communicatie met belanghebbenden en gemeente.
- Laat zo snel mogelijk een inventarisatie maken van het gebied door een deskundig bureau. Zorg voor voldoende ecologisch en boomtechnisch advies. Zet de kroonprojecties en waardevolle objecten op kaart en gebruik die bij het ontwerp.
- Zorg voor verwerking van de adviezen in het bestek.
- Hou in de planning rekening met broed- en groeiseizoenen vanwege werkzaamheden als graven, rooien, snoeien en bronneren.
- Zorg voor begeleiding en advies op het werk. Zorg voor een goede afscherming van kwetsbare zones, bijvoorbeeld rond te behouden bomen.
- Hou rekening met kosten voor herstelmaatregelen, nazorg en monitoring.
- Zorg voor uitgebreide voorlichting van bewoners. Adviseer hen over inrichting en beheer van de tuinen en over de regelgeving.

Bronnen

- Algemene Rekenkamer, 2007. Bescherming van Natuurgebieden. Algemene Rekenkamer, Den Haag.
- Backes, Ch. W., M.J. Bogaardt, A.G.A. Nijmeijer en J. Vader, 2007. De habitattoets getoetst. LEI, Den Haag
- Bervaes, J.C.A.M. en J. Vreke, 2004. De invloed van groen en water op de transactieprijzen van woningen. Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 959.
- Blitterswijk, H. van, J. Westerink en N.P. van der Windt, 2007. Samen wonen met het bos. Beheerplan voor het bos van de Vereniging De Zonnespreng te Driebergen. Wetenschapswinkel, Wageningen. Rapportnummer 239.
- Bomenstichting, 2003. Bomen Effect Analyse. Bomenstichting, Utrecht.
- Gemeente Brummen, 2003. Bestemmingsplan 'Palisium/Voorstondenstraat'.
- Gemeente Driebergen-Rijssenburg, 2005. Concept-bestemmingsplan De Geheime Tuin.
- Gemeente Ede, 2000. Beeldkwaliteitsplan Horapark.
- Gemeente Ede, 2000. Bestemmingsplan Horapark.
- Gemeente Helmond, 2006. Bestemmingsplan 'De Groene Loper'.
- Gemeente Son en Breugel, 1998. Bestemmingsplan Traverse e.o.
- Gezondheidsraad, Raad voor ruimtelijk, milieu en natuuronderzoek, 2004. Natuur en gezondheid: Invloed van natuur op sociaal, psychisch en lichamelijk welbevinden. Deel 1 van een tweeluik: Verkenning van de stand der wetenschap. Den Haag, 2004.
- Haccaû, H.A., T. Deelstra, K. Krošnicka, M. Dol en M. Kramer, 2007. MILU Guide. Practitioners' handbook for multifunctional and intensive land use. The Habiforum Foundation, Gouda.
- Schenkeveld, 2002. Rapportage Doonweg: beoordeling van drie bouwlocaties in Eerbeek in het kader van de Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. Schenkeveld, Culemborg.
- Westerink, J. 2005. Bomenwerk groeiplaatsconstructies. Kosten en techniek. Reed Business Information, Doetinchem.
- Kuypers, V.H.M. en E.A. de Vries, 2007. Groen voor Lucht. Van theorie naar groene praktijk, toepassingen om de lucht te zuiveren. Alterra, Wageningen

De diverse bronnen met betrekking tot de casus in 'Killendoorn' zijn vanwege de herkenbaarheid daarvan niet opgenomen in bovenstaande lijst.

www.ecwd.nl
www.palisium-eerbeek.nl
www.kalliste.nl
www.groeneloper.nl
www.sonsehaag.nl
luchtfoto's: google earth

Bijlage 1. Vragenlijst

Feiten:

Gemeente, plaats, straat
Soort groen
Omvang (ha)
Bouwjaar/fase
Jaar start ontwikkeling
Tijdsbalk
Projectontwikkelaar, architect, aannemer
Contactpersonen
Type gebouw, aantal (woningen, appartementen, kantoor, etc)
Doelstelling groen
Doelgroep bouw
Beheerder
Eigenaar groen

Vragen:

Voorgeschiedenis en doelstelling

1. Waarom is/wordt er hier gebouwd?
2. Hoe is de gecombineerde doelstelling geformuleerd?
3. Wanneer is deze geformuleerd?
4. Door wie? Waar kwam het initiatief vandaan?
5. Hoe is de gecombineerde doelstelling in beleid verankerd?
6. In hoeverre was deze in overeenstemming met het bestemmingsplan?

Projectontwikkelaar

7. In hoeverre heeft deze meegespeeld met de keuze van de projectontwikkelaar?
8. Hoe is de gecombineerde doelstelling gecommuniceerd naar projectontwikkelaar? Was er een programma van eisen?
9. Welke afspraken zijn er met de projectontwikkelaar gemaakt? In welke vorm (intentieverklaring, overeenkomst, contract)?

Draagvlak

10. Wat was het draagvlak voor de gecombineerde doelstelling bij
 - a. gemeente
 - b. projectontwikkelaar
 - c. architect
 - d. aannemer
 - e. belangengroepen
 - f. doelgroep?
11. Wat was hun rol/inzet/invloed?

Uitvoerbaarheid/onderzoek

12. Hoe was de uitvoerbaarheid van de opgelegde randvoorwaarden?
13. Welke onderzoeken/inventarisaties zijn er uitgevoerd?
14. Wanneer zijn deze uitgevoerd?
15. Hebben deze geleid tot aanpassing van het ontwerp?
16. Hebben deze geleid tot aanpassing van de werkwijze?
17. Hebben deze geleid tot aanpassing van de doelstelling?
18. Welke rol speelde toezicht tijdens de bouw?

Resultaat

19. Wat is er terecht gekomen van de gecombineerde doelstelling? Is/wordt deze na oplevering gehaald?
20. Welke onderzoeken/inventarisaties zijn er na oplevering uitgevoerd/gepland?
21. Wie is er na oplevering verantwoordelijk voor het beheer van het groen?
22. Is er een beheerplan opgesteld?
23. Is hierin dezelfde doelstelling overgenomen?

Samenvatting

24. Hoe vindt u dat het proces is verlopen?
25. Wat waren succesfactoren? Wat waren faalfactoren?

Wetenschapswinkel Wageningen UR

Wetenschapswinkel Wageningen UR

De Wetenschapswinkel is een onderdeel van Wageningen Universiteit en Researchcentrum. Allerlei maatschappelijke organisaties, actiegroepen of verenigingen kunnen hier terecht met een vraag of probleem op het werkterrein van Wageningen UR.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Wetenschapswinkel Wageningen UR

Postbus 9101
6700 HB Wageningen
tel. (0317) 48 39 08
fax (0317) 48 44 49
e-mail: wetenschapswinkel@wur.nl

Ook kunt u op de website kijken:
www.wetenschapswinkel.wur.nl